

# PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO PEDRO FINS E RESPECTIVA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

RELATÓRIO 4.6 PROJETO FINAL DA ARU DE SÃO PEDRO FINS E ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU

PR-04816 | maio 2022

MNIN

sp

# MUNICÍPIO DA MAIA

Este documento enquadra-se nos trabalhos de delimitação e elaboração das respetivas estratégias de reabilitação das operações de reabilitação urbana (ORU) simples de seis novas áreas de reabilitação urbana (ARU) no Concelho: Expansão da Cidade; Vila Nova da Telha; Nogueira; Milheirós; Central de Folgosa e S. Pedro Fins; e S. Pedro Fins.

Corresponde ao relatório **R4.6. ARU-ORU de São Pedro Fins**, que integra o projeto de delimitação da ARU de **São Pedro Fins**, com a apresentação, descrição e fundamentação da sua delimitação, e o projeto da respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU simples.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04816 | maio 2022

## ÍNDICE

1. Introdução .....	1
1.1 Enquadramento.....	1
1.2 Objetivos do trabalho.....	2
1.3 Metodologia e estrutura do documento.....	3
1.4 Envolvimento e participação da comunidade .....	4
2. Localização e contextualização territorial .....	7
2.1. Localização, integração territorial e povoamento .....	7
2.2. Quadro legal da reabilitação urbana .....	12
2.3. Instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal.....	14
2.4. Instrumentos municipais em domínios relacionados com a reabilitação urbana .....	18
3. Delimitação territorial da ARU .....	21
3.1. Critérios de delimitação e objetivos a prosseguir .....	22
3.2. Proposta de delimitação .....	24
3.3. Quadro dos benefícios fiscais .....	26
4. Caracterização territorial.....	30
4.1. Análise demográfica e socioeconómica .....	30
4.2. Análise urbanística.....	44
4.3. Condicionantes à ocupação e utilização do solo e programação da ocupação .....	69
5. Síntese do diagnóstico .....	72
6. Operação de Reabilitação Urbana.....	75
6.1. Tipo de ORU.....	75
6.2. Prazo de Execução .....	75
7. Estratégia de Reabilitação Urbana .....	76
7.1. Enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento do Município .....	76
7.2. Visão, objetivos específicos e prioridades de reabilitação .....	77
7.3. Modelo territorial .....	83
7.4. Modelo de gestão e execução .....	86
7.5. Quadro integrado de apoios e incentivos à reabilitação urbana .....	87
7.6. Operacionalização da ORU.....	91
Anexo I   Plantas de delimitação da ARU (Base topográfica e ortofotomapa) .....	93
Anexo II   Códigos das subsecções estatísticas .....	94
Anexo III   Modelo de Questionário .....	95

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Página institucional da CMM – Divulgação do inquérito <i>online</i> .....	5
Figura 2. Limites administrativos do concelho da Maia.....	7
Figura 3. TECMAIA - Parque de Ciência e Tecnologia da Maia Fonte: TECMAIA .....	9
Figura 4. O concelho da Maia na Área Metropolitana do Porto .....	10
Figura 5. Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia .....	16
Figura 6. Base de referência territorial para a delimitação das novas ARU e limites das ARU existentes/aprovadas .....	21
Figura 7. Proposta de delimitação da ARU de São Pedro Fins .....	25
Figura 8. ARU de São Pedro Fins e subsecções estatísticas de 2011 .....	31
Figura 9. População empregada por setor de atividade, em 2011.....	36
Figura 10. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2018 .....	37
Figura 11. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (2019) .....	38
Figura 12. Poder de compra per capita (2017) .....	38
Figura 13. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho da Maia .....	40
Figura 14. Edifícios concluídos por tipo de obra, no concelho da Maia (2011-2020).....	41
Figura 15. Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares no Concelho (€).....	43
Figura 16. Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares no Concelho (€).....	43
Figura 17. Evolução construtiva na ARU (período de 1945 a 2010).....	44
Figura 18. Imóveis em situações de ruína ou pré-ruína localizados na ARU.....	51
Figura 19. Usos do edificado na ARU de São Pedro Fins .....	52
Figura 20. Número de pisos do edificado na ARU de São Pedro Fins .....	53
Figura 21. Estado de conservação do edificado na ARU de São Pedro Fins .....	54
Figura 22. Imóveis de Interesse Patrimonial Concelhio localizados na ARU .....	56
Figura 23. Localização dos Equipamentos na ARU.....	57
Figura 24. ARU – Espaços verdes.....	59
Figura 25. Espaço público - Tipologias .....	61
Figura 26. Espaço público - Estado de conservação da faixa de rodagem .....	62
Figura 27. Espaço público - Tipologias de estacionamento.....	63
Figura 28. Espaço público - Estado de conservação dos passeios .....	64
Figura 29. Espaço público - Constrangimentos à mobilidade pedonal .....	65
Figura 30. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias .....	67
Figura 31. Principais redes de mobilidade da ARU de São Pedro Fins .....	68
Figura 32. Condicionantes legais existentes na ARU de São Pedro Fins.....	71
Figura 33. Modelo Territorial – Esquema conceptual.....	85

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência .....	32
Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2021 .....	33
Tabela 3. Estrutura familiar, em 2011 .....	33
Tabela 4. Agregados por unidade territorial .....	34
Tabela 5. População residente, por grupos etários, em 2011 .....	34
Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011 .....	35
Tabela 7. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011 .....	35
Tabela 8. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (2018) .....	39
Tabela 9. Regime de ocupação de alojamentos familiares (2011) .....	41
Tabela 10. Indicadores ao crédito à habitação .....	42
Tabela 11. Número de edifícios e alojamentos (2011) .....	46
Tabela 12. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021) .....	46
Tabela 13. Data de construção dos edifícios .....	47
Tabela 14. Tipo de estrutura dos edifícios .....	47
Tabela 15. Número de edifícios segundo os usos desagregados na ARU .....	49
Tabela 16. Número de pisos dos edifícios na ARU .....	50
Tabela 17. Número de edifícios da ARU segundo o estado de conservação .....	50
Tabela 18. Identificação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública previstas pelo PDM .....	70
Tabela 19. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de São Pedro Fins .....	72
Tabela 20. Eixos estratégicos e prioridades de reabilitação .....	80
Tabela 21. Grau de intervenção e custos médios de investimento .....	82
Tabela 22. Instrumentos e programas nacionais e municipais de apoio à reabilitação urbana .....	88

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

<b>ABC</b>	Área Bruta de Construção	<b>PAA</b>	Programa de Arrendamento Acessível
<b>AMP</b>	Área Metropolitana do Porto	<b>PAICD</b>	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana	<b>PAMUS</b>	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referência da Informação	<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>CM</b>	Câmara Municipal	<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>CMM</b>	Câmara Municipal da Maia	<b>PEDU</b>	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
<b>CREP</b>	Circular Regional Exterior do Porto	<b>PERU</b>	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>DGPC</b>	Direção-Geral do Património Cultural	<b>PMSM</b>	Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia
<b>EBF</b>	Estatuto de Benefícios Fiscais	<b>POR</b>	Programa Operacional Regional
<b>EIDT</b>	Estratégia Integrada e Desenvolvimento Territorial	<b>POSEUR</b>	Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
<b>ELH</b>	Estratégia Local de Habitação	<b>PRR</b>	Plano de Recuperação e Resiliência
<b>EM</b>	Estrada Municipal	<b>RAN</b>	Reserva Agrícola Nacional
<b>EN</b>	Estrada Nacional	<b>RECRIMAIA</b>	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis da Maia
<b>ERU</b>	Estratégia de Reabilitação Urbana	<b>REN</b>	Reserva Ecológica Nacional
<b>IEFP</b>	Instituto do Emprego e Formação Profissional	<b>REUR</b>	Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana
<b>IFRRU</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>IGT</b>	Instrumento de Gestão Territorial	<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>IHRU</b>	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana	<b>RSI</b>	Rendimento Social de Inserção
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis	<b>SPI</b>	Sociedade Portuguesa de Inovação
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	<b>STCP</b>	Sociedade de Transportes Coletivos do Porto
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística	<b>TECMAIA</b>	Parque de Ciência e Tecnologia da Maia
<b>IRC</b>	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas		
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares		
<b>ISMAI</b>	Instituto Superior da Maia		
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado		
<b>LBSOTU</b>	Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo		
<b>MIP</b>	Monumento de Interesse Público		
<b>MN</b>	Monumento Nacional		
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano		
<b>NUT</b>	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos		
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana		

# 1. Introdução

## 1.1 Enquadramento

O Município da Maia elege a reabilitação urbana como um dos vetores catalisadores de novas dinâmicas urbanísticas, económicas, sociais e culturais no quadro da sua política urbana, com expressão na estratégia de desenvolvimento municipal e no conjunto de instrumentos e medidas que tem vindo a implementar no concelho.

Para o efeito, definiu e tem vindo a aprofundar uma estratégia própria de reabilitação urbana<sup>1</sup>, assente numa visão integrada dos vários domínios de intervenção e estruturada pelos principais aglomerados urbanos do Concelho e num conjunto integrado de ações, que contribuirão, a médio e longo prazo, para a valorização e revitalização do território, com tradução numa imagem urbana mais qualificada e num ambiente urbano com melhores condições habitacionais e urbanísticas, mais vivenciado e reconhecido pela população e apto a responder às necessidades do tecido económico e empresarial.

Ciente das necessidades do seu território, a Câmara Municipal da Maia (CMM), no seguimento da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana adotada e da consolidação da sua política de estímulo à reabilitação urbana, decidiu proceder à **delimitação de seis novas áreas de reabilitação urbana (ARU) no Concelho**: a ARU da Expansão da Cidade; a ARU de Vila Nova da Telha; a ARU de Nogueira; a ARU de Milheirós; a ARU Central de Folgosa e S. Pedro Fins; e a ARU de S. Pedro Fins.

Para além da delimitação destas seis ARU, o Município da Maia pretende proceder à **definição das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) simples**<sup>2</sup>, através da elaboração dos seus instrumentos de programação, designados de **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**. A delimitação das novas ARU e a definição das correspondentes ORU simples, através do instrumento próprio estabelecido para o efeito (ERU), tem como enquadramento legal o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

<sup>1</sup> Presentemente, o Município dispõe de seis ARU, concretamente as ARU do Centro da Cidade da Maia, de Águas Santas/Pedrouços, do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova da Telha e da Vila do Castelo da Maia, que possuem ORU de natureza sistemática, e as ARU de Monte de Santa Cruz e de Ardegães, mais recentes, cujas ORU de natureza simples se encontram em aprovação, conforme informação constante do sítio eletrónico do Município.

<sup>2</sup> Uma ORU Simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (artigo 8.º do RJRU). As ações de reabilitação do edificado a levar a cabo nas ORU simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos (artigo 29.º RJRU).

## 1.2 Objetivos do trabalho

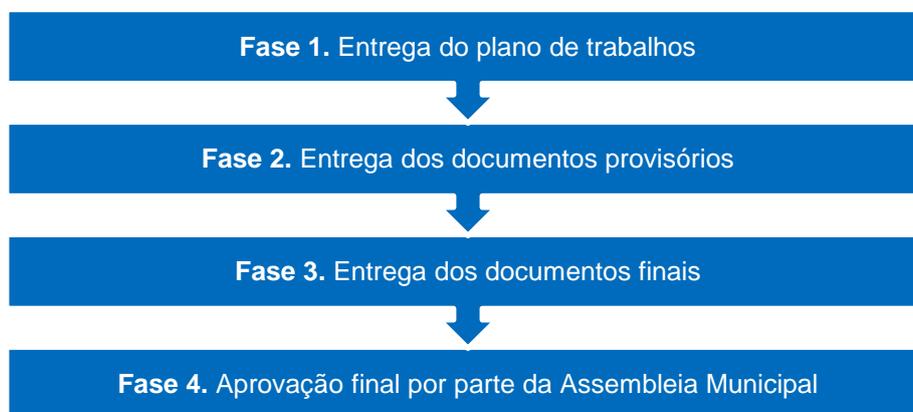
O trabalho tem como objeto a elaboração dos projetos de delimitação das novas ARU e das correspondentes ERU, os instrumentos próprios definidores das ORU de natureza simples a concretizar nestas ARU, conforme disposto no RJRU. Assim, tendo por base este objeto e as **premissas legais estabelecidas no RJRU**, o trabalho tem como **objetivos específicos**:

- No caso da delimitação das novas ARU (artigos 12.º, 13.º e 14.º do RJRU):
  - a) A elaboração da memória descritiva e justificativa, que inclui o enquadramento territorial e a identificação dos critérios de delimitação e dos objetivos a prosseguir;
  - b) A caracterização e o diagnóstico do território;
  - c) A delimitação territorial da ARU;
  - d) A definição do quadro de apoios e benefícios fiscais.
  
- No caso da definição da ORU (simples) - Estratégias de Reabilitação Urbana de cada ARU (artigo 30.º do RJRU):
  - a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
  - b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
  - c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
  - d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
  - e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
  - f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;
  - g) Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

- h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

### 1.3 Metodologia e estrutura do documento

Tendo em vista a consecução dos objetivos anteriormente descritos, a metodologia aplicada para o desenvolvimento do trabalho tem por base **4 fases de execução**, com tarefas concretas e interdependentes inerentes à elaboração e aprovação dos documentos:



O presente documento corresponde ao relatório R2.6. ARU-ORU de São Pedro Fins (documento provisório), que integra o projeto de delimitação da ARU de São Pedro Fins, com a apresentação, descrição e fundamentação da sua delimitação, bem como o projeto da Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU simples a implementar neste território.

Este documento desenvolve-se em sete capítulos, sendo o primeiro (o presente) dedicado à apresentação genérica do processo e contexto que conduziu à delimitação da ARU e da elaboração da ERU, dos seus objetivos e dos principais aspetos metodológicos.

O capítulo 2 aborda o contexto territorial da área de intervenção, o quadro de referência legal e estratégico, bem como os instrumentos de gestão territorial e as estratégias específicas ou programas de política municipal incidentes no domínio da reabilitação urbana.

O capítulo 3 apresenta a proposta de delimitação da ARU de São Pedro Fins. Apresenta os critérios utilizados para a delimitação da ARU (incluindo a planta com a delimitação da área abrangida – Ver Anexo I), efetua uma descrição do território que justifica a proposta de delimitação da ARU, estabelece os objetivos estratégicos a prosseguir e explicita o quadro de incentivos e benefícios fiscais.

Os capítulos 4 e 5 estabelecem uma caracterização territorial, focada na ARU, dos domínios demográficos, socioeconómicos e urbanísticos necessários à definição da estratégia de reabilitação urbana e apresentam uma síntese do diagnóstico realizado.

Os capítulos 6 e 7 procedem à definição do projeto da ORU, de natureza simples, da ARU de São Pedro Fins, através da elaboração da respetiva ERU, o instrumento próprio previsto no RJRU para esse efeito.

## 1.4 Envolvimento e participação da comunidade

Consciente da importância do envolvimento da comunidade local na validação dos problemas e na proposta e decisão sobre as soluções a adotar, o Município da Maia promoveu, no âmbito do presente trabalho, um processo de participação alargado na sequência do processo de delimitação das novas ARU, incluindo necessariamente a ARU de São Pedro Fins e a respetiva ORU simples tratada neste documento.

Neste sentido foi realizado um inquérito através da disponibilização online de um questionário<sup>3</sup> na página institucional do Município<sup>4</sup>, com o objetivo de se procurar compreender a forma como a população em geral e os atores locais com interesse nesta temática encaram as opções estratégicas e os desafios que se colocam ao desenvolvimento do território abrangido pelas ARU, como interpretam a sua tradução espacial de forma a corresponder às opções e prioridades, e que questões devem ser atendidas ao nível da reabilitação do edificado, considerando a preponderância deste plano de intervenção nas ORU simples.

Neste sentido, esse questionário (Anexo III) foi estruturado de forma a obter contributos que permitam elucidar sobre essas questões. A saber:

- Identificação do inquirido, tipo de utilizador e freguesia associada;
- Opções estratégicas e principais desafios nos territórios das ARU;
- Delimitação das ARU;
- Edificado.

---

<sup>3</sup> Disponibilizado em 30 julho 2021.

<sup>4</sup> <https://www.cm-maia.pt/institucional/noticias/noticia/inquerito-novas-areas-de-reabilitacao-urbana-projetos-de-delimitacao-e-respetivas-estrategias-de-reabilitacao-simples>

**Institucional**

- Notícias
- Alertas
- Agenda: próximos eventos
- Câmara Municipal
- Assembleia Municipal
- Apoio ao Consumidor
- Recursos Humanos
- Polícia Municipal
- Proteção Civil
- Provedor dos Municípios
- Plano de Mobilidade Sustentável
- Planeamento
- 2ª Revisão ao PDM
- Reabilitação Urbana
- Tarifários Sociais de Água, Saneamento e Resíduos Urbanos da Maia
- Programa Municipal de Emergência Social
- Fundos Comunitários
- Relações Internacionais e Cooperação
- Gestão Urbana
- Regulamentos Municipais
- Balcão Virtual
- Empresas Municipais
- Eleição para os Órgãos das Autarquias Locais
- Metrologia
- Juntas de Freguesia
- Contactos

## Inquérito - Novas Áreas de Reabilitação Urbana - Projetos de delimitação e respetivas Estratégias de Reabilitação Simples

30 julho 2021

O Município da Maia, no quadro da estratégia de desenvolvimento territorial e do conjunto de medidas que tem vindo a implementar, elegeu a reabilitação urbana como um dos vetores catalisadores de novas dinâmicas urbanísticas, económicas, sociais e culturais.

Ciente das particularidades e necessidades do seu território, a Câmara Municipal da Maia, no seguimento da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana adotada e da consolidação da sua política de incentivo e estímulo à reabilitação urbana, decidiu proceder à delimitação de seis novas áreas de reabilitação urbana (ARU) no Concelho: a ARU da Expansão da Cidade; a ARU de Vila Nova da Telha; a ARU de Nogueira; a ARU de Milheirós; a ARU Central de Folgosa e S. Pedro Fins; e a ARU de S. Pedro Fins.

Complementarmente à delimitação destas seis ARU, serão definidas as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, dirigidas primordialmente à reabilitação do edificado, através da elaboração dos seus instrumentos de programação, designados de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).

Metodologicamente o trabalho de delimitação e elaboração das ARU-ORU prevê o envolvimento da população concelhia no processo inicial de recolha de informações e dados úteis que possam contribuir para a delimitação dos territórios de intervenção, a definição da estratégia e a construção das soluções de reabilitação das ARU.

Neste sentido, estamos a promover o preenchimento de um formulário online neste endereço: <https://forms.gle/CZCYdYot3NebManF9>

Este formulário constitui uma ferramenta essencial para a compreensão da forma como as diferentes partes interessadas estruturam os limites das ARU, bem como das prioridades estratégicas que estas assumem como fundamentais para o desenvolvimento destes territórios.

Os dados são confidenciais. Para qualquer apoio ou esclarecimento: [dpt@cm-maia.pt](mailto:dpt@cm-maia.pt)

Agradecemos a sua colaboração!

[< voltar](#)

Figura 1. Página institucional da CMM – Divulgação do inquérito *online*

Fonte: [www.cm-maia.pt](http://www.cm-maia.pt)

No caso da ARU de São Pedro Fins, à data, apenas se verificou a participação de quatro cidadãos no inquérito. No entanto, tendo em conta as preocupações demonstradas por parte dos mesmos e a identificação de similaridades partilhadas com as restantes partes interessadas referentes a outras ARU, verifica-se que os principais desafios que se colocam à melhoria da atratividade da ARU de São Pedro Fins, são, de certa forma, uma extensão daqueles que se verificam no Concelho.

Neste sentido, em primeiro plano, são referidos como principais desafios que se colocam à melhoria da atratividade da ARU a necessidade de fixar e atrair a população jovem e combater a exclusão e a pobreza, dinamizar o tecido económico e melhorar as acessibilidades e a mobilidade e, num segundo plano, a necessidade de requalificar o espaço público e o edificado e de dinamizar a oferta cultural e de lazer.

Por sua vez, retira-se que as atividades que devem ser alavancadas para o incremento da economia e emprego na ARU são, em primeiro plano, o comércio tradicional e os serviços e, em segundo plano, a hotelaria e a restauração, a animação turística e as iniciativas culturais e de lazer e a implantação de start-ups tecnológicas (embora a ruralidade do território da ARU esteja bem patente, esta confina com importantes áreas industriais).

No domínio do desenvolvimento urbano sustentável, verificou-se uma clara tendência para a valorização dos transportes públicos (redução do teor de carbono) e dos modos de mobilidade suave (particularmente da rede pedonal, ciclável e elétrica).

Sobre os principais constrangimentos para a melhoria da coesão territorial e inclusão social, identificam-se a dificuldade de acesso de pessoas com mobilidade condicionada e o nível de desemprego.

As conclusões obtidas com o processo participativo reforçam o quadro de relevância do procedimento de delimitação das novas ARU e permitem verificar o alinhamento com a estratégia municipal e o conjunto de objetivos estratégicos e específicos que estruturam o desenvolvimento das ERU.

## 2. Localização e contextualização territorial

### 2.1. Localização, integração territorial e povoamento

O concelho da Maia situa-se na região Norte, inserido no núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), é limitado a norte pelos municípios da Trofa e de Vila do Conde, a este pelos municípios de Santo Tirso, Valongo e Gondomar, a sul pelo Porto, e a oeste por Matosinhos (Figura 2).

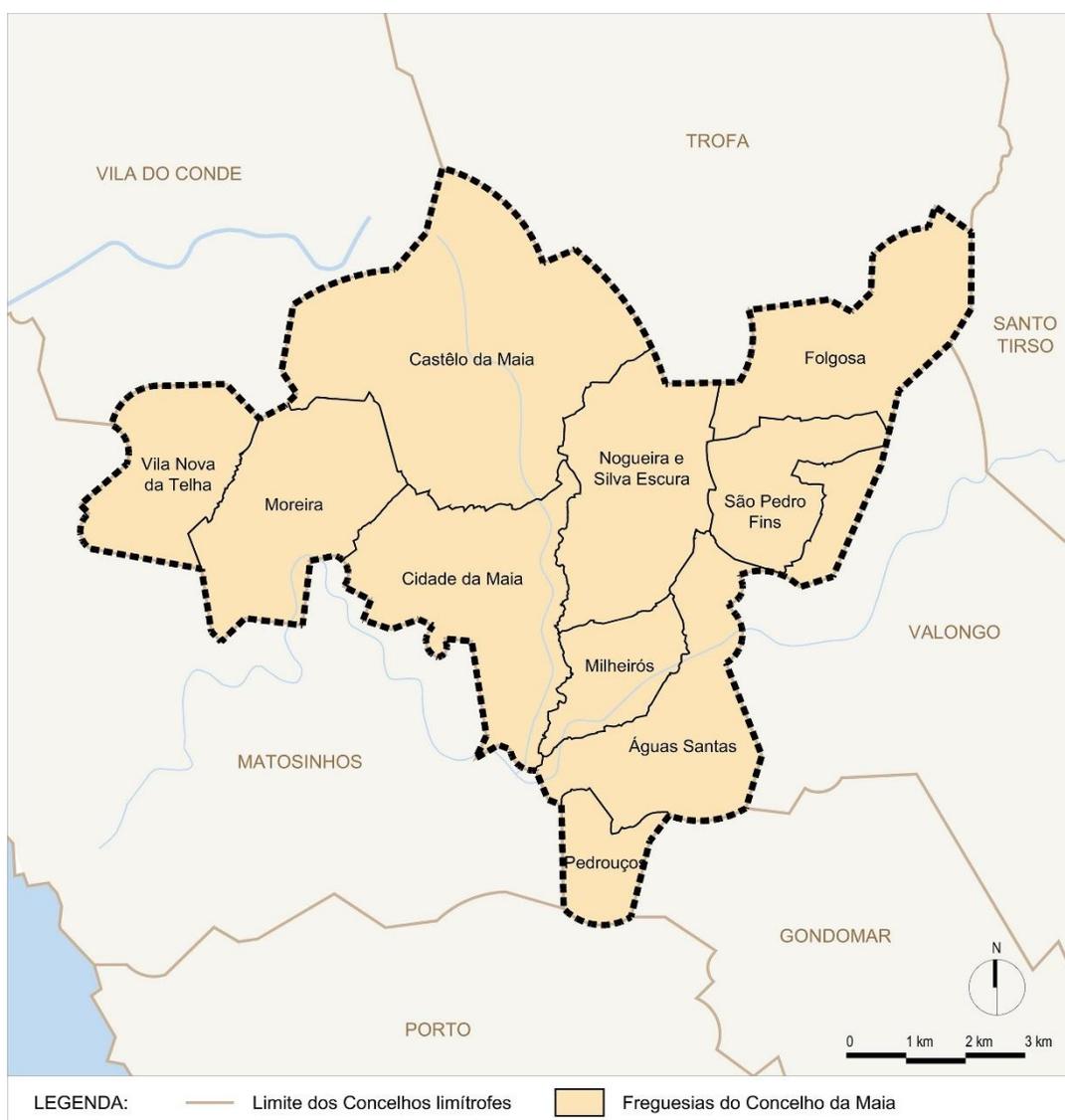


Figura 2. Limites administrativos do concelho da Maia

Fonte: SPI

O município subdivide-se em 10 freguesias<sup>5</sup> ao longo de uma superfície de 83km<sup>2</sup>, possuindo uma população estimada em quase 135.000 habitantes, segundo os resultados preliminares dos Censos de 2021 do INE<sup>6</sup>. Afirmado-se como um dos mais relevantes polos de desenvolvimento urbano e empresarial na constelação urbana polarizada pela cidade do Porto, o concelho alberga, em simultâneo, um importante legado a nível do património histórico e cultural, o que lhe confere características únicas para se trabalhar, viver e visitar.

Considerado um dos elementos mais caracterizadores do concelho, a paisagem maiata é marcada por contrastes, entre o rural e o urbano ou a tradição e a modernidade. Por um lado, são de realçar os elementos ligados à natureza e a exploração dos seus recursos (e.g. áreas agrícolas e florestais, pedreiras), por outro, sobressaem os elementos de ocupação urbana, infraestruturas de relevo, para além das áreas industriais<sup>7</sup>.

Devido à expansão da cidade e correspondente urbanização dos solos, as áreas de exploração agrícola e os povoamentos florestais contínuos têm vindo a ser convertidos para outras funções. Ainda assim, estes são espaços com forte presença no concelho, contribuindo para o equilíbrio e maior salubridade dos seus ecossistemas, bem como para a produção de alimentos e matérias-primas essenciais. As áreas agrícolas, situadas maioritariamente nas zonas mais baixas e de menor inclinação (devido a maior riqueza dos solos e presença de água), caracterizam-se pela cultura do milho, vinhas e hortícolas variadas. Já as áreas florestais, localizadas nas zonas de maior elevação, designadamente nas freguesias a norte e a este da Maia, apresentam uma reduzida diversidade, apresentando-se, na sua maioria, como monoculturas de eucaliptos e pinheiros destinados às indústrias do papel, madeira e seus derivados.

Com particular destaque para as presenças do rio Leça, no sentido nascente-poente, e do rio Almorode, no sentido norte-sul, as áreas de água doce e margens ribeirinhas são também elementos de referência no território. Para além de contribuírem para a diversidade cromática da paisagem, têm um papel fulcral em termos de salubridade e equilíbrio ecológico, com particular relevância para a formação de núcleos e faixas de vegetação que se desenvolvem ao longo das suas margens.

Adicionalmente, sobressaem ainda as presenças de pedreiras e saibreiras, sendo que, enquanto em alguns casos se imiscuem na paisagem (como a pedreira do Monte Xisto, na Barca, freguesia de Castelo da Maia), noutros constituem-se como elementos visualmente intrusivos, dos quais a saibreira localizada no ponto mais alto do concelho é um bom exemplo<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Freguesia de Águas Santas; Freguesia de Castelo da Maia; Freguesia de Cidade da Maia; Freguesia de Folgosa; Freguesia de Milheirós; Freguesia de Moreira; Freguesia de Nogueira e Silva Escura; Freguesia de Pedrouços; Freguesia de S. Pedro Fins; e Freguesia de Vila Nova da Telha.

<sup>6</sup> Resultados preliminares do Recenseamento Geral da População de 2021. De acordo com os Censos 2011, o concelho da Maia detinha 135.306 habitantes.

<sup>7</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável do concelho da Maia (Câmara Municipal da Maia, 2004).

<sup>8</sup> (idem)

Na sua génese, o povoamento do território que corresponde hoje ao município da Maia pautou-se pelo seu desenvolvimento esparso, típico das áreas rurais. No entanto, nas últimas décadas, o município tem assistido à consolidação dos seus centros urbanos e ao crescimento dos seus aglomerados, como resultado do aumento populacional que se tem feito sentir, devido à melhoria da qualidade de vida no concelho e pelas boas acessibilidades existentes. Atualmente, o padrão de povoamento tem uma maior expressão nos aglomerados correspondentes ao centro urbano da cidade da Maia e nos núcleos urbanos (vilas) localizados nas freguesias de Águas Santas / Pedrouços, de Castelo da Maia, de Moreira e de Vila Nova da Telha, encontrando-se rodeados de um território tendencialmente disperso, de desenvolvimento linear segundo as principais vias de comunicação, particularmente nas freguesias periféricas.

Consequentemente, a paisagem urbana da Maia é também marcada por um conjunto de edifícios e infraestruturas de relevo que reforçam a coesão territorial e o sentido de identidade do concelho, com particular destaque para as obras de arquitetos de renome associados à aclamada Escola do Porto. Como elementos edificantes que marcam a modernidade maiata, destacam-se o edifício da Torre Lidador, o Fórum da Maia, o Aeroporto Francisco Sá Carneiro, o Aeródromo Municipal de Vilar de Luz, ou o TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia (Figura 3).



Figura 3. TECMAIA - Parque de Ciência e Tecnologia da Maia  
Fonte: TECMAIA

Este último caso, corresponde ao maior parque industrial do país, com condições para instalação e incubação de empresas<sup>9</sup>, uma realidade algo contrastante com o resto do concelho, tendo em conta que, para além do seu caso e do polo da Siderurgia Nacional de São Pedro Fins, a maior parte das instalações fabris se encontram dispersas pelo concelho.

<sup>9</sup> Portal AMPorto (2021)

Infraestruturas como esta são um sinal do dinamismo económico no Município, particularmente aos níveis dos serviços, indústrias transformadoras e construção. Advêm também das excelentes acessibilidades do Concelho, permitindo que este se assuma como uma plataforma para todo o Norte de Portugal e como dos mais importantes destinos de negócios do país (Figura 4).



Figura 4. O concelho da Maia na Área Metropolitana do Porto

Fonte: SPI

Beneficiando da proximidade do Porto de Leixões, o Município é atravessado por vias de comunicação viária estruturantes, designadamente a A3 - Autoestrada de Entre-Douro-e-Minho (Porto - Valença), a A4 - Autoestrada de Trás-os-Montes e Alto Douro (Matosinhos - Quintanilha) e a A41 - CREP - Circular Regional Exterior do Porto (Matosinhos - Espinho) e é servido por importantes redes de transporte público.

A oferta de transporte coletivo rodoviário cobre todo o concelho, sendo assegurada por operadores públicos e privados, com frequências e níveis de qualidade distintos. As linhas dos autocarros da STCP (Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, S.A) asseguram, essencialmente, a ligação ao Porto (embora com boas ligações a Matosinhos e Valongo), em particular a pontos centrais da cidade, compondo uma rede predominantemente radial assente na estrutura viária municipal. Já a maior parte das ligações internas (embora com ligações também ao Porto, Matosinhos, Trofa e Valongo) é efetuada pela Maia Transportes.

Em termos de transporte ferroviário, existiam três linhas a operar no concelho da Maia, sendo que duas delas (a da Póvoa e a de Guimarães) foram desativadas para darem lugar à implantação da rede do Metro do Porto. Atualmente, a rede ferroviária pesada corresponde à linha do Minho (ligação Porto – Valença) que tem uma estação em Águas Santas e a rede ferroviária ligeira é formalizada pelas três linhas do metro que passam no território: Linha B (Póvoa de Varzim – Estádio do Dragão / Porto); Linha C (Instituto Superior da Maia - ISMAI / Maia - Campanhã / Porto); e Linha E (Aeroporto / Maia - Estádio do Dragão / Porto).

Esta vasta oferta a nível de transporte tem uma relevância significativa, tendo em conta o elevado número de deslocações diárias que ocorrem no Município, sendo de destacar os movimentos pendulares da população estudante ou empregada para os concelhos vizinhos (particularmente para a cidade do Porto), os quais correspondiam a 30% da população que residia no concelho da Maia em 2011<sup>10</sup>.

Apesar de beneficiar e estar incluído na área de influência da cidade do Porto, o Município da Maia tem sido palco de um desenvolvimento urbano notável, levando a cabo iniciativas que demonstram preocupação com a qualidade de vida da sua população, designadamente através da criação de infraestruturas inovadoras para o desenvolvimento educativo, social, desportivo, cultural e ambiental, que se traduzem numa vasta rede de escolas públicas que abrange todos os ciclos de escolaridade. Ademais, é de frisar a presença do ensino universitário no concelho, destacando-se a Universidade da Maia – ISMAI.

Do ponto de vista social, em resultado da adoção de uma política habitacional, a construção de habitação de iniciativa municipal permitiu reduzir as carências habitacionais verificadas no

---

<sup>10</sup> INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

território, um domínio de atuação recentemente reforçado com a Estratégia Local de Habitação e o recurso aos programas da Nova Geração de Políticas da Habitação. A Maia tem vindo igualmente a aumentar de forma progressiva o seu leque de oferta cultural e desportiva, passando pela criação de edifícios virados para a modernidade, de que são exemplo o já mencionado Fórum da Maia ou a Cidade Desportiva da Maia. Este último é também reflexo da política ambiental seguida, a qual tem colocado o Município na linha da frente em termos de ambiente e qualidade de vida.

## 2.2. Quadro legal da reabilitação urbana

### Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação<sup>11</sup>, define a reabilitação urbana como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (alínea j) do artigo 2.º), contribuindo, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos (artigo 3.º):

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

---

<sup>11</sup> Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, que procede à 5ª versão do diploma.

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Tal como exposto nos artigos 5.º e 6.º do RJRU, “*incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar (...) a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam*” e “*os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...). Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.*”

A reabilitação urbana, promovida pelos municípios, resulta da aprovação:

- Da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU);
- Da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

## Outros diplomas relevantes no âmbito da reabilitação urbana

### Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

### Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho

Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, procedendo à definição de princípios fundamentais que devem presidir a toda a reabilitação do edificado e que garantam a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios face às atuais expectativas de conforto e segurança, a proteção e valorização do edificado existente, a sustentabilidade ambiental e a sua melhoria progressiva. Este diploma procede à revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a reabilitação de edifícios (RERU), dispensando-a da aplicação de uma série de normas técnicas da construção sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios.

## 2.3. Instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal

Os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal estabelecem as principais regras sobre o planeamento e ordenamento do território concelhio, definindo as regras de uso, ocupação e transformação do solo e o enquadramento geral para a ocupação urbana no concelho da Maia<sup>12</sup>. Neste âmbito, destaca-se o Plano Diretor Municipal (PDM) da Maia, que transpõe, para o nível local, as orientações de desenvolvimento territorial estabelecidas nos programas de âmbito superior (nacional, regional e sub-regional), de forma articulada com a estratégica municipal de desenvolvimento e de ordenamento do território.

---

<sup>12</sup> No concelho da Maia identificam-se como IGT de âmbito municipal o Plano Diretor Municipal (PDM) da Maia e o Plano de Pormenor (PP) da Quinta da Pícuca e Áreas Envolventes (Aviso 21989/2010). O PP da Quinta da Pícuca e Áreas Envolventes incide sobre uma área marginal à rua D. Afonso Henriques e localizada na freguesia de Águas-Santas.

O PDM da Maia, revisto em 2009<sup>13</sup> e alterado em 2013<sup>14</sup> e 2017<sup>15</sup>, encontra-se em processo de 2ª revisão<sup>16</sup>. Este IGT, vinculativo das iniciativas públicas e particulares, define os vetores estratégicos para a atuação do Município, contempla os seguintes objetivos:

### **Modelo territorial**

- Afirmação do concelho da Maia no contexto da Área Metropolitana do Porto, com aproveitamento das fortes acessibilidades regionais e da sua localização geoestratégica central, numa perspetiva de potenciação funcional do seu território, através da criação de equipamentos e infraestruturas de carácter supraconcelhio, e da implementação de modelos de atuação e gestão baseados na concertação e parcerias entre iniciativa pública e iniciativa privada;
- Consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho e estruturando uma rede articulada de centros urbanos de segunda ordem, crescentemente polarizados;
- Aumento da competitividade através do fortalecimento da autonomia e da identidade do Concelho, com viabilização de novos serviços e melhoria dos atuais;
- Contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos;
- Fortalecimento do parque empresarial existente e deslocalização das unidades deficientemente localizadas no território.

### **Ambiente urbano**

- Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais;
- Melhoria dos sistemas de transportes, dando preferência aos modos ambientalmente sustentáveis, aumentando a mobilidade interna do Concelho e incrementando a melhoria de qualidade de vida pela redução do ruído ambiente;
- Acréscimo dos espaços verdes públicos, organizados de forma sistémica e potenciando a sua utilização coletiva em meio urbano;
- Recurso ao desenho urbano, como instrumento de gestão ativa e concertada;

<sup>13</sup> Aviso nº 2383/2009 publicado no Diário da República - 2.ª Série - N.º 17, de 26 de janeiro de 2009.

<sup>14</sup> Aviso nº 9751/2013 publicado no Diário da República - 2.ª Série - N.º 145, de 30 de julho de 2013.

<sup>15</sup> Alteração tendente a proceder à adequação ao Regime Excepcional de Regularização das Atividades Económicas, publicada em 22 de dezembro de 2017 (Aviso nº 15462/2017).

<sup>16</sup> Aviso n.º 7126/2018 publicado no Diário da República - 2.ª Série - N.º 101, de 25 de maio de 2018.



A 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM da Maia tem como objetivo principal enquadrar as dinâmicas de desenvolvimento territorial, tendo presente a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes desde que foi aprovado (e alterado) o PDM em vigor. Neste quadro, destaca-se a necessidade de ajustar o Plano à realidade socio económica e ao paradigma da adaptação às alterações climáticas, ganhando importância estratégica o incentivo e o enquadramento de dinâmicas privadas e públicas de fomento e consolidação do tecido urbano e do reforço e modernização da atividade empresarial.

Esta perspetiva está plasmada nos termos de referência para 2.<sup>a</sup> revisão do PDM, que estabelece os seguintes objetivos:

- Adaptação do Plano a legislação específica aprovada posteriormente à sua entrada em vigor, designadamente à nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, ao RJGT, publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e de demais legislação complementar, designadamente o Decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como de critérios de qualificação e das categorias do solo rústico e do solo urbano;
- Ajustamento à conjuntura económica atual e às dinâmicas urbanas daí resultantes, decorrentes da evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram algumas das opções do plano agora em vigor;
- Adaptação do Plano aos ciclos de planeamento associados à elaboração das Grandes Opções do Plano e Orçamento, face à necessidade de inscrição das ações dos planos em orçamento municipal, decorrente da aplicabilidade da LBSOTU, mais concretamente da promoção de uma execução sistemática;
- Priorização de ações no espaço urbano baseadas em princípios de reabilitação, regeneração, colmatação, diversificação funcional e flexibilização regulamentar, desenvolvendo e executando a estratégia municipal para a reabilitação urbana, baseada na Estratégia Nacional para a Habitação e Reabilitação;
- Priorização de ações no espaço rústico, de valorização ambiental, paisagística e de biodiversidade, de utilização do solo de acordo com a sua natureza e aptidão, assumindo particular importância a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem;
- Integração do tema da adaptação às alterações climáticas no processo e conteúdos da política de ordenamento do território e das cidades, considerando o sistema de gestão

territorial, a gestão dos recursos hídricos, a defesa da floresta contra incêndios e os riscos naturais e tecnológicos;

- Promoção de uma mobilidade diversificada, por alternativas sustentáveis ao transporte individual, desenvolvimento da rede de transportes públicos coletivos, da rede ciclável e pedonal, desenvolvendo o Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos;
- Otimização da rede viária existente, baseando as novas propostas em princípios de colmatação e de otimização;
- Atualização da Carta de Zonamento Acústico, da Carta Educativa e do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra incêndios enquadrando-as em novas propostas de ordenamento urbano e territorial, adequando-a à realidade instalada;
- Estabelecimento de critérios regulamentares e ações para a captação de novos investimentos;
- Promoção da participação ativa dos cidadãos pelo desenvolvimento de ações de diálogo com a sociedade civil, numa maior participação continuada no processo de revisão do Plano e nos demais processos decisórios.

## 2.4. Instrumentos municipais em domínios relacionados com a reabilitação urbana

### Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

Na sequência do convite dirigido aos municípios através do Aviso EIDT-99-2015-03 para a mobilização das prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano dos respetivos Programas Operacionais Regionais, destinado aos centros urbanos de nível superior, o Município desenvolveu o seu Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), aprovado em 2016, o qual se desdobra em três componentes, associadas às prioridades de investimento mobilizadas:

- Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), com âmbito territorial de nível NUTS III;

- Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma Área de Reabilitação Urbana;
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), com delimitação territorial correspondente a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características sócio funcionais do espaço, incidindo sobre zonas críticas do território municipal, tendo as intervenções ao nível físico, a existir, que ser acompanhadas com intervenções de natureza social.

### Estratégia Local de Habitação

A Estratégia Local de Habitação (ELH) corresponde a um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas assim como a sua priorização. A ELH deve ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras áreas consideradas relevantes.

De acordo com o artigo 30.º do D.L. n.º 37/2018, que cria o Programa 1.º Direito, cada município define a sua ELH e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no respetivo território e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo desse programa, tendo por base o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território assim como os princípios estabelecidos no Programa 1.º Direito.

O Município da Maia, ao abrigo da ELH, homologou, em 9 de março de 2021, o seu acordo de financiamento com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

São objetivos da ELH do Município da Maia:

- Objetivo 1 | Garantir o Acesso de Todos a uma Habitação Condigna - Resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento;
- Objetivo 2 | Privilegiar as Intervenções de Reabilitação no Parque Habitacional - Tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada;

- Objetivo 3 | Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho - Fomentar uma alternativa à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível;
- Objetivo 4 | Melhorar a Qualidade de Vida Urbana e a Coesão Territorial - Utilizar a intervenção no setor habitacional para beneficiar o concelho;
- Objetivo 5 | Promover um Modelo de Gestão Pública Inteligente e Próxima dos Municípios - Oferecer uma resposta célere e eficaz às necessidades habitacionais, envolvendo toda a Comunidade Local.

#### Plano de Mobilidade Sustentável

O Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia, publicado em 2013, constitui um documento estratégico, que contempla um conjunto de medidas operacionais que têm como objetivo a transferência modal para modos de deslocação mais sustentáveis (transporte público, modos suaves), ou seja, modos de transporte compatíveis com a prosperidade responsável, coesão social e defesa do meio ambiente, garantindo uma melhor qualidade de vida dos cidadãos. Constitui-se como o instrumento de referência para decisões a tomar pelo Município no âmbito das suas competências em relação aos transportes e mobilidade a nível concelhio. Tratando-se de um documento estratégico, não desempenha um carácter regulamentar, produzindo, contudo, orientações passíveis de serem integradas nos regulamentos municipais nas áreas do planeamento e gestão da mobilidade, transportes e espaço público.

#### Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

Aprovada em 15 de abril de 2019 e dando resposta às alterações climáticas, enquanto maior ameaça ambiental do século XXI, com consequências profundas e transversais a diversas áreas da sociedade, a Estratégia pretende promover, em todo o território municipal, uma resposta coerente às múltiplas problemáticas relacionadas com as alterações climáticas, através de ações de gestão preventiva e adaptativa, valorizando o planeamento e sustentabilidade territorial como fatores de resiliência climática, reduzindo as incertezas e antecipando os desafios dos próximos tempos.

#### Programa Recrimaia

O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis da Maia, abreviadamente designado por RECRIMAIA, tem como objetivo apoiar a execução de obras de conservação e beneficiação que permitam a reabilitação de fogos e imóveis em estado de degradação. Atualmente estão a ser privilegiadas as candidaturas que têm em vista a participação nas ligações às redes públicas de água e saneamento.

### 3. Delimitação territorial da ARU

Para cada uma das áreas de intervenção, a CMM definiu uma área base para o início do processo de delimitação das ARU, estruturada nas zonas com maior densidade construtiva (edificado) e coincidentes com a classificação de solo urbano, onde se pretende incentivar a reabilitação por parte dos privados (Figura 6). Esta prévia delimitação, antecipadamente articulada com as juntas de freguesia, foi devidamente considerada nos trabalhos necessários às respetivas delimitações das ARU e nos conteúdos das respetivos ERU.

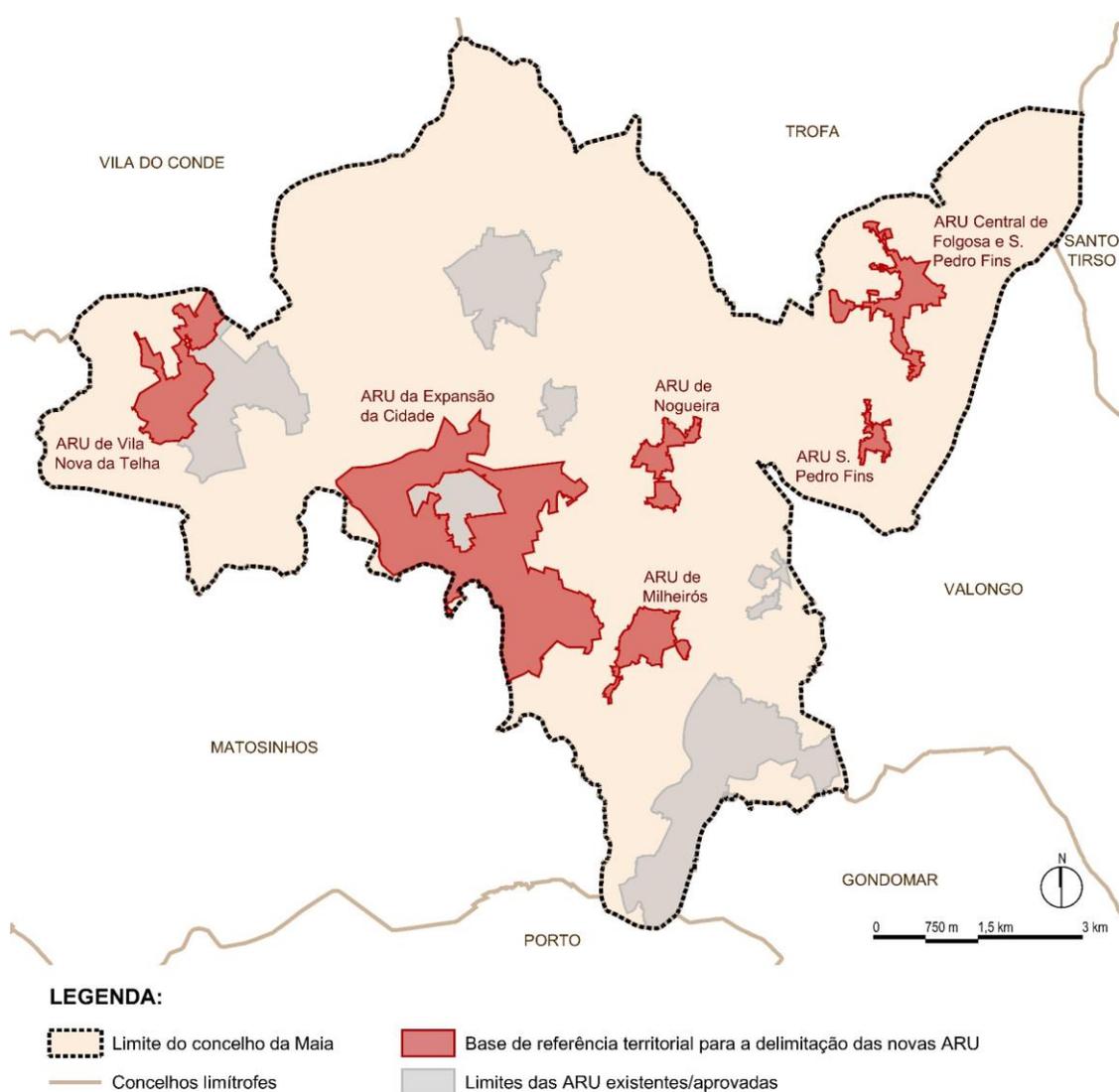


Figura 6. Base de referência territorial para a delimitação das novas ARU e limites das ARU existentes/aprovadas

Fonte: SPI, com base na informação da CMM (2021)

### 3.1. Critérios de delimitação e objetivos a prosseguir

#### Critérios de delimitação

A proposta de delimitação da ARU de São Pedro Fins tem como referência os limites territoriais de base definidos pela CMM (Figura 6). Como essa base, foi desenvolvido um trabalho de afinação da delimitação da ARU, com recurso a trabalho de campo, análise da informação documental disponível e dos dados recolhidos no inquérito online. Neste trabalho foram tidos em consideração um conjunto de critérios de delimitação. A saber:

- **Limites físicos** | Os elementos físicos presentes no território (e.g. topografia, construções, vias, linhas de água), que contribuem para a fácil compreensão e legibilidade da área urbana a reabilitar;
- **Importância histórica, patrimonial, urbanística e ambiental** | As áreas e os elementos indissociáveis da matriz identitária do lugar e vitais para o adequado funcionamento do sistema urbano, social e ambiental;
- **Dinâmica e diversidade funcional** | A distribuição e concentração dos usos (habitação, equipamentos, serviços e atividades económicas) no território e as relações e dinâmicas funcionais entre as diversas áreas, diretas e complementares, indispensáveis para a revitalização urbana e socioeconómica do território a intervir. A inclusão dos espaços públicos e edifícios que, pela sua localização e dimensão, poderão vir a funcionar como importantes âncoras funcionais de estímulo ao processo de revitalização urbana;
- **Espaços degradados e elementos dissonantes** | Os espaços mais degradados que carecem de uma intervenção integrada e os elementos que, pelas suas características físicas e funcionais, produzem distorções que afetam a integridade do conjunto urbano e a qualidade do ambiente e da imagem urbana;
- **Mobilidade urbana** | O sistema de acessibilidades e de mobilidade fundamental para a deslocação das pessoas e bens, considerando, nomeadamente, as suas condições funcionais e as necessidades relacionadas com a mobilidade condicionada;
- **Idade e estado funcional e de conservação** | O edificado, espaço público, espaços verdes, equipamentos e infraestruturas urbanas que, por razões da sua antiguidade, características construtivas, estado de degradação e obsolescência, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional;

- **Relevância estratégica e complementaridade** | A coerência com os instrumentos estratégicos, de gestão territorial e de programação do investimento público, de forma a englobar o conjunto de áreas e elementos que, pela sua localização, dimensão e estado, e por via da sua reabilitação, requalificação ou refuncionalização, poderão contribuir para a concretização da estratégia de reabilitação urbana;
- **Coerência territorial** | A delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, que assegure uma maior integração territorial e urbana das áreas a reabilitar e o reforço das relações físicas e das lógicas de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente. A demarcação segundo os arruamentos existentes, com integração dos edifícios que marginam ambos os lados das vias (conforme o cadastro), de forma a evitar critérios discricionários e discriminatórios entre proprietários residentes em locais com necessidades idênticas;
- **Monitorização e Avaliação** | A adaptação, sempre que justificável e adequado, aos limites definidos pelo INE-BGRI para subsecções estatísticas (fonte de suporte estatístico à escala local), de modo permitir uma análise suportada em dados estatísticos, tanto para a sua caracterização como para a monitorização e avaliação da execução da ORU.

#### Objetivos a prosseguir

Para a elaboração dos projetos das ARU e ORU simples, são estabelecidos pela CMM os seguintes objetivos a prosseguir:

- Promover a proteção do património natural e a revitalização e reabilitação do património edificado como fatores de identidade cultural e de diferenciação urbana mantendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico em todas as intervenções;
- Programar ações de desenvolvimento da reabilitação;
- Programar ações de desenvolvimento da reabilitação e recuperação da paisagem;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos vazios urbanos;
- Recuperar espaços construídos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Otimizar o potencial do território, diversificando o leque de oferta nas áreas de bem-estar e natureza, pela aposta na reabilitação de edifícios e respetivas áreas funcionais, dando-

lhes novos usos e assegurando uma marca de qualidade com diversidade e sustentabilidade económica;

- Promover um desenvolvimento urbano sustentável e democrático criando condições para o crescimento económico de base local, seja através do processo de reabilitação urbana em si mesmo, seja pelo incremento das condições de atratividade turística e de lazer;
- Introduzir padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano cada vez mais plural acessível e inclusivo;
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, integrando de forma mais concisa as diversas medidas de incentivo existentes e garantindo o acesso aos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

### 3.2. Proposta de delimitação

A delimitação da ARU de São Pedro Fins considera os critérios de delimitação e os objetivos a prosseguir identificados no ponto anterior, procurando, com esta base, reforçar a coerência territorial e estratégica do território em que se insere, através da integração dos lugares predominantemente afetos à função residencial e envolventes ao longo das principais ligações tradicionais, tais como as ruas da Portela, de D. José Alves Correia Silva, do Vale e de Joaquim Gonçalves, considerando as dinâmicas urbanas existentes e as articulações territoriais estabelecidas do sistema urbano policêntrico do município da Maia.

Integrada numa zona rural, com uma baixa densidade de ocupação, apresenta núcleos urbanos com uma distribuição bastante dispersa no território. Esta ocupação de baixa densidade, com morfologias diversificadas, é composta, fundamentalmente, por habitações unifamiliares implantadas junto aos eixos viários que refletem as condicionantes físicas e topográficas do território, com perfis reduzidos e estruturando uma malha urbana linear e irregular. Esta forma de ocupação do solo coexiste, nas franjas e nos espaços interiores da malha urbana, com a matriz rural do território, estruturada por grandes áreas verdes, afetas à agricultura ou à floresta.

Inserida na totalidade na freguesia de São Pedro Fins, o território da ARU abrange uma área de 20,9 hectares e que abarca o tecido urbano dos três núcleos residenciais estruturantes e que constituíram a génese do aglomerado urbano, localizados nos lugares de Valinho, a norte, de Portela, a poente, e de Vale, a sul. Integra alguns focos de interesse patrimonial, particularmente concentrados na envolvente do Largo Coritelo e da rua Central de Arcos, onde se pretende alavancar a reabilitação física do património privado, propondo soluções que envolvam e incidam sobre a população residente (Figura 7).

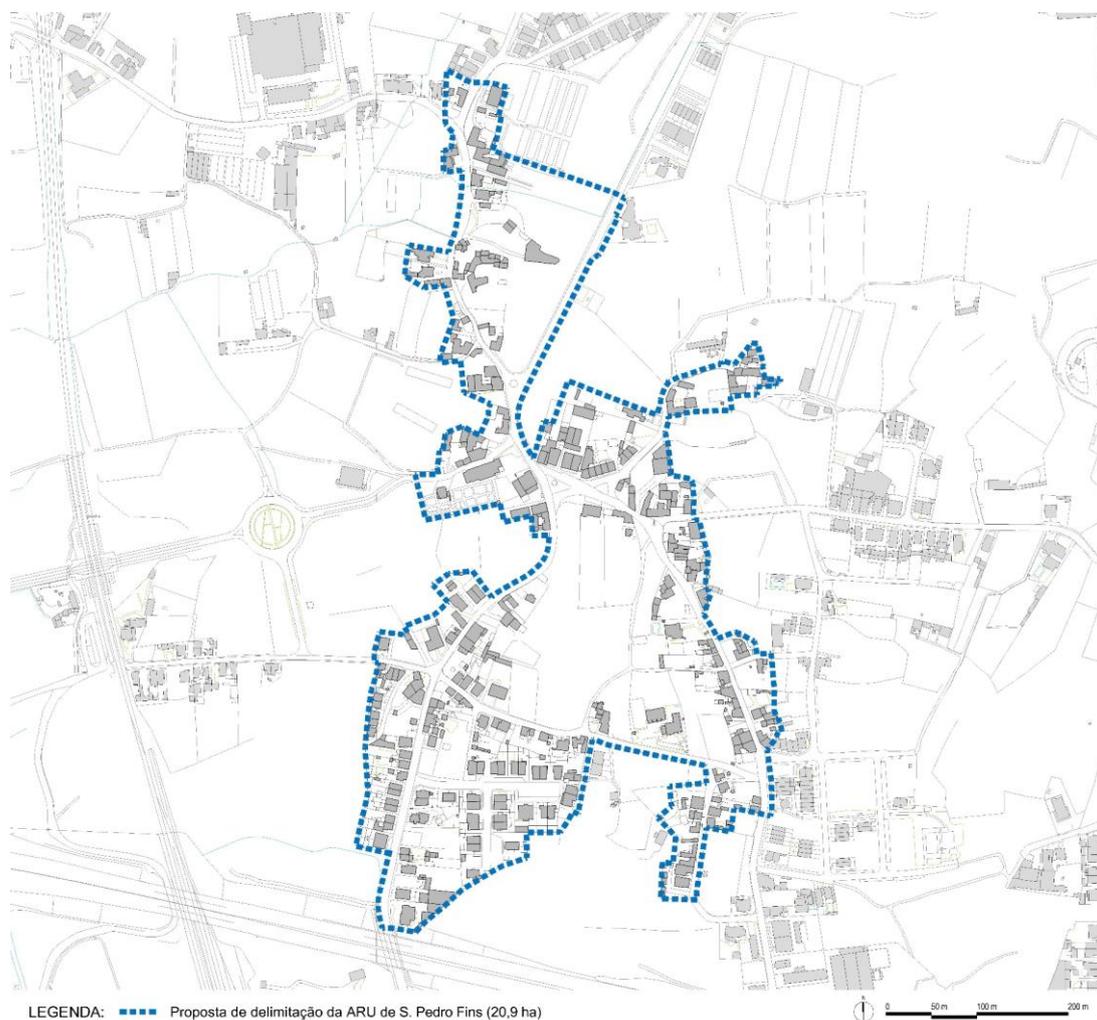


Figura 7. Proposta de delimitação da ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI (2021)

Contempla as principais zonas críticas para a reabilitação urbana de São Pedro Fins, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

A ARU de São Pedro Fins tem como limites (ver Anexo I):

**Norte** | As construções envolventes ao entroncamento da rua Central dos Arcos com a rua Leandro e o terreno envolvente à linha de água localizada transversalmente à rua Central de Arcos e à avenida de São Fins;

**Sul** | O traçado da A41 / IC24 e o tecido edificado envolvente à rua da Portela, à travessa dos Barreiros e à rua dos Barreiros, a travessa Joaquim Gonçalves, parte do troço central da rua

Joaquim Gonçalves, as construções envolventes à rua do Calvário, os edifícios localizados na envolvente do entroncamento da rua Joaquim Gonçalves com a Rua do Vale (até ao edifício com o número de polícia 354);

**Nascente** | A avenida de São Fins (desde o equipamento escolar da Creche / Pré-escolar de S. Pedro Fins) e o tecido edificado adjacente ao largo Coritelo, à rua Casal e rua do Vale (até ao entroncamento com a rua Joaquim Gonçalves);

**Poente** | As construções envolventes às ruas da Portela, da Igreja, de D. José Alves Correia da Silva e de Central de Arcos (até ao entroncamento com a rua Leandro).

### 3.3. Quadro dos benefícios fiscais

#### Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

#### IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

##### **Benefícios e requisitos de acesso:**

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isonção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isonção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- Isonção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão que preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril<sup>17</sup>;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>18</sup>, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra<sup>19</sup>.

#### Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis), conforme seguidamente se descrevem.

#### **IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)).**

##### **Benefícios e requisitos de acesso:**

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades

<sup>17</sup> Revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

<sup>18</sup> Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

<sup>19</sup> Nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 45º do EBF.

de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

### IRS (Artigo 71.º do EBF)

#### Benefícios e requisitos de acesso:

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o

custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

### Fundos de investimento imobiliário (*Artigo 71.º do EBF*)

#### **Benefícios e requisitos de acesso:**

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

De referir que, à data, os incentivos fiscais consagrados no Artigo 71.º do EBF para os Fundos de Investimento Imobiliário são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

## 4. Caracterização territorial

### 4.1. Análise demográfica e socioeconómica

A caracterização demográfica e socioeconómica da ARU de São Pedro Fins tem como principal fonte estatística os dados das BGRI<sup>20</sup> do INE, referentes aos dois últimos Censos (2001 e 2011), desagregados ao nível das subsecções estatísticas, sendo realizado, sempre que necessário, o seu enquadramento na freguesia ou no concelho. Também são integrados na análise dos dados preliminares disponíveis dos Censos de 2021.

Os dados gerais apresentados correspondem à máxima desagregação em termos de subsecções estatísticas. Não sendo possível fazer coincidir a totalidade da área da ARU com os limites das subsecções, optou-se, como regra geral, por uma aproximação por excesso, face à natureza da sua ocupação. São abrangidas 11 subsecções estatísticas, conforme a Figura 8 (ver Anexo II):

---

<sup>20</sup> Base Geográfica de Referenciação da Informação.

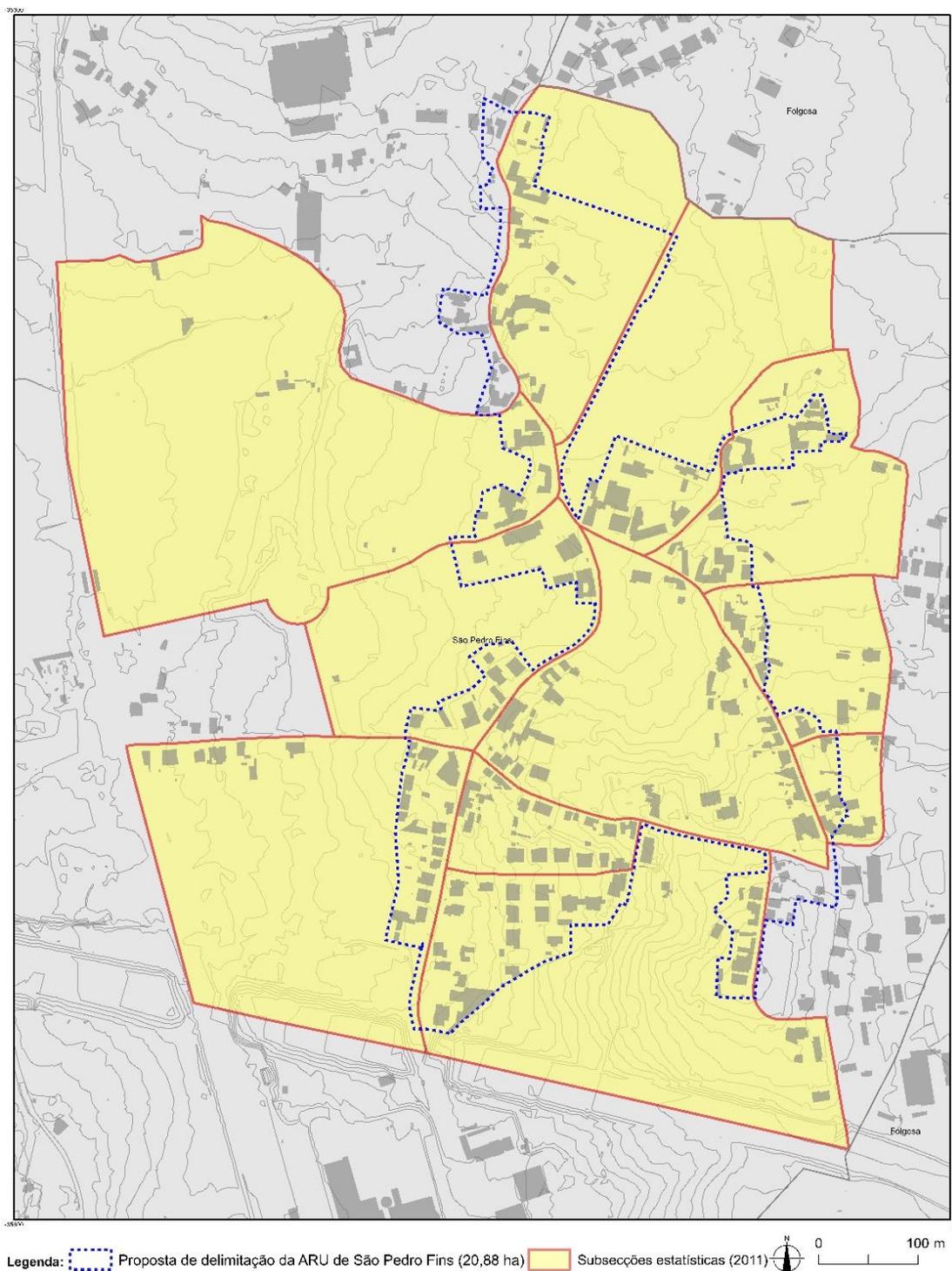


Figura 8. ARU de São Pedro Fins e subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI, 2021

### População e dinâmicas demográficas

Conforme observável na Tabela 1, em 2011, a freguesia de São Pedro Fins (na qual se insere a ARU em análise) apresentava 1.837 habitantes, valor correspondente a 1,4% do total de

população residente no concelho (135.306 habitantes), possuindo uma densidade populacional de 351,2 hab/Km<sup>2</sup>, inferior à do concelho (1.630,2 hab/Km<sup>2</sup>). A área de referência da ARU contabilizava 478 habitantes, abrangendo 26% da população da freguesia de São Pedro Fins e 0,4 % do total da população a residir no concelho. Em consonância com os resultados preliminares dos Censos de 2021 para a AMP e para o concelho da Maia, verifica-se um decréscimo do número de habitantes dentro da freguesia em que se insere a ARU.

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência

Fonte: INE (2011) e resultados preliminares dos Censos 2021

Unidade territorial	Superfície (km <sup>2</sup> )		Habitantes (Nº)		Densidade Populacional (hab/Km <sup>2</sup> )	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
AMP	2.040	-	1.759.524	1.737.395	862,5	851,7
Maia (Concelho)	83	-	135.306	134.959	1.630,2	1.626,0
Freguesia de São Pedro Fins	5,23	-	1.837	1.820	351,2	348,0
ARU de São Pedro Fins	0,21	-	478	-	2.276,2	-

Através da análise da evolução da população residente<sup>21</sup> (Tabela 2) é possível verificar que entre os períodos censitários de 2001 e 2011 existiu um crescimento populacional no concelho da Maia na ordem dos 12,7% (correspondendo a 15.195 habitantes), tendência não observada na freguesia de São Pedro Fins, onde se verificou um decréscimo populacional de -0,1%. Com uma maior expressão, esta variação populacional negativa estendeu-se também à ARU, tendo sido observado um decréscimo na ordem dos 33,6% (menos 242 habitantes).

Ao contrário do que aconteceu entre os períodos censitários de 2001 e 2011, os resultados preliminares dos Censos de 2021, apresentam uma diminuição da população dentro da AMP (-1,3%) e do concelho da Maia (-0,3%). Esta situação também se verificou na freguesia de São Pedro Fins, com uma variação de -0,9%.

<sup>21</sup> Uma vez que existiram alterações a nível das subsecções entre os diferentes períodos censitários, optou-se por incluir todas as subsecções do ano 2001 em que estavam contidas aquelas do ano 2011, de forma a preservar o máximo de autenticidade dos dados.

Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2021

Fonte: INE (2001 e 2011) e resultados preliminares dos Censos 2021

Unidade territorial	População Residente (Nº)			Variação populacional 2001-2011 (%)	Variação populacional 2011-2021 (%)
	2001	2011	2021		
AMP	1.730.845	1.759.524	1.737.395	1,7	-1,3
Maia (Concelho)	120.111	135.306	134.959	12,7	-0,3
Freguesia de São Pedro Fins	1.838	1.837	1.820	-0,1	-0,9
ARU de São Pedro Fins	720	478	-	-33,6	-

No que diz respeito à estrutura familiar, a ARU de São Pedro Fins apresentava, em 2011, 167 famílias clássicas, das quais 45,5% eram compostas por uma ou duas pessoas, sendo que 40,7% integravam, pelo menos, um elemento com 65 ou mais anos e 29,3% integravam pelo menos uma pessoa com menos de 15 anos (Tabela 3).

Tabela 3. Estrutura familiar, em 2011

Fonte: INE (2011)

Unidade territorial		Famílias clássicas	Famílias 1 ou 2 pessoas	Famílias com pessoas c/ 65 ou + anos	Famílias com pessoas c/ < 15 anos
		Nº	653.058	316.728	198.699
AMP	%	100,0	48,5	30,4	29,5
	Nº	50.268	23.531	12.662	16.626
Maia (Concelho)	%	100,0	46,8	25,2	33,1
	Nº	595	209	191	222
Freguesia de São Pedro Fins	%	100	35,1	32,1	37,3
	Nº	167	76	68	49
Aru de São Pedro Fins	%	100	45,5	40,7	29,3

Ao se efetuar uma comparação ao nível dos agregados para os períodos temporais de 2011 e 2021 (Tabela 4), tendo em conta os resultados preliminares dos Censos 2021, verifica-se que houve um aumento do número de agregados nas unidades territoriais em análise (AMP, concelho da Maia e freguesia de São Pedro Fins). Apesar da tendência de decréscimo populacional na AMP, no concelho da Maia e na freguesia de São Pedro Fins, este aumento do número de agregados é sinal de que houve efetivamente um aumento do número de famílias nestas unidades territoriais, com a diferença de que estes novos agregados têm menor dimensão (ex: casais sem filhos, casais só com um filho, famílias monoparentais, etc.).

Tabela 4. Agregados por unidade territorial

Fonte: INE (2011) e resultados preliminares dos Censos 2021

Unidade territorial	2011	2021	Varição 2011-2021 (%)
AMP	653.586	682.932	4,5
Maia (Concelho)	50.307	52.197	3,8
Freguesia de São Pedro Fins	596	627	5,2

Em relação à estrutura etária da população residente (Tabela 5), observa-se que em 2011 o grupo com maior representatividade na ARU era o dos 25-64 anos, perfazendo 54,0% do total da população (258 habitantes). Seguiam-se a faixa etária dos maiores de 65 anos (20,5%, correspondendo a 98 habitantes), da faixa etária entre os 0 e os 14 anos, representando 15,1% da população (72 habitantes) e, por fim, a dos 15 aos 24, com uma representatividade de 10,5%, contabilizando 50 habitantes. No contexto da freguesia em que se insere, a população da ARU apresenta, com exceção da faixa etária dos maiores de 65 anos, valores percentuais inferiores em todas as faixas etárias.

No cômputo geral, verificam-se grandes similaridades entre a realidade da ARU e da freguesia de São Pedro Fins e mesmo entre estas e o próprio concelho.

Tabela 5. População residente, por grupos etários, em 2011

Fonte: INE (2011)

Unidade territorial	0-14 anos (%)	15-24 anos (%)	25-64 anos (%)	65 ou mais anos (%)
AMP	15,1	11,1	57,6	16,3
Maia (Concelho)	16,8	10,2	59,6	13,4
Freguesia de São Pedro Fins	17,3	10,9	57,4	14,4
ARU de São Pedro Fins	15,1	10,5	54,0	20,5

## Formação e Emprego

A análise à estrutura socioeducativa da população residente (Tabela 6) mostra que o 1º ciclo do Ensino Básico é o grau de ensino completo com maior representatividade dentro da ARU (20,8%), seguido do Ensino Superior (9,6%) e do Ensino Secundário (9,4%). Quando comparadas com as unidades administrativas superiores, verificam-se percentagens mais baixas em todos os níveis de escolaridade da população residente na ARU. Adicionalmente, é de referir que a percentagem de população que não sabe ler e escrever da ARU apresenta o valor mais baixo (1,5%), quando comparado com as unidades administrativas superiores (3,1%, 2,2% e 2,8% para a AMP, para o concelho da Maia e para a freguesia de São Pedro Fins, respetivamente).

Tabela 6. Nível de escolaridade da população residente, em 2011<sup>22</sup>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2011)

Unidade territorial	Pop. Residente (Nº)	N. saber / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Sec. (%)	Ensino pós-sec. (%)	Ensino Superior (%)
AMP	1.759.524	3,1	26,4	14,6	16,0	12,9	0,8	12,4
Maia (Concelho)	135.306	2,2	22,9	12,3	16,3	15,1	1,1	15,9
Freguesia de São Pedro Fins	1.838	2,8	29,2	16,3	14,6	11,8	0,5	10,9
ARU de São Pedro Fins	720	1,5	20,8	8,6	7,5	9,4	0,3	9,6

Já em relação à situação da população residente perante o emprego (Tabela 7), verifica-se que 26,9% da população ativa residente na ARU estava empregada (194 habitantes), percentagem inferior à realidade verificada na freguesia de São Pedro Fins (42,1%). O peso da população ativa sobre o total da população residente na ARU (42,8%) é ser inferior quando comparado com as taxas de atividade das unidades administrativas superiores.

Tabela 7. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2011)

Unidade territorial	Pop. Ativa	População Empregada		População Desempregada		Taxa de Atividade
	Nº	Nº	%	Nº	%	%
AMP	872.393	735.170	84,3	137.223	15,7	49,5
Maia (Concelho)	71.047	61.052	85,9	9.995	14,1	52,5
Freguesia de São Pedro Fins	1.255	774	42,1	127	6,9	68,3
ARU de São Pedro Fins	308	194	26,9	25	3,5	42,8

No que diz respeito à população desempregada<sup>23</sup>, esta representava 3,5% da população ativa (25 indivíduos), valor inferior ao verificado na Freguesia (6,9%) e no concelho da Maia (14,1%). De acordo com dados mais recentes do IEFP para o concelho da Maia (junho de 2021), encontravam-se inscritos no centro de emprego 4.726 desempregados, sendo que, destes:

- 43,2% eram homens e 56,8% eram mulheres;
- 56,6% estavam inscritos há menos de um ano e os restantes 43,4% há mais de um ano;
- 6,0% encontravam-se à procura do 1º emprego.

<sup>22</sup> A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

<sup>23</sup> População ativa à procura de emprego ou primeiro emprego.

Escrutinando a distribuição da população empregada por setores de atividade económica<sup>24</sup> (Figura 9), verifica-se um predomínio bastante acentuado do setor terciário em todas as unidades territoriais em análise, sendo o valor registado na ARU (76,3%) superior ao verificado nas unidades administrativas superiores. Já em relação à percentagem de população empregada no setor secundário, a ARU apresenta um valor inferior (19,1%), quando comparado com as mesmas unidades territoriais. Considerando a matriz rural da freguesia de São Pedro Fins, a percentagem de população empregada no setor primário na ARU e na Freguesia é manifestamente superior à verificada nas unidades territoriais da AMP (1,3%) e do concelho da Maia (0,6%), apresentado uma percentagem de 4,6% e de 4,3%, respetivamente.

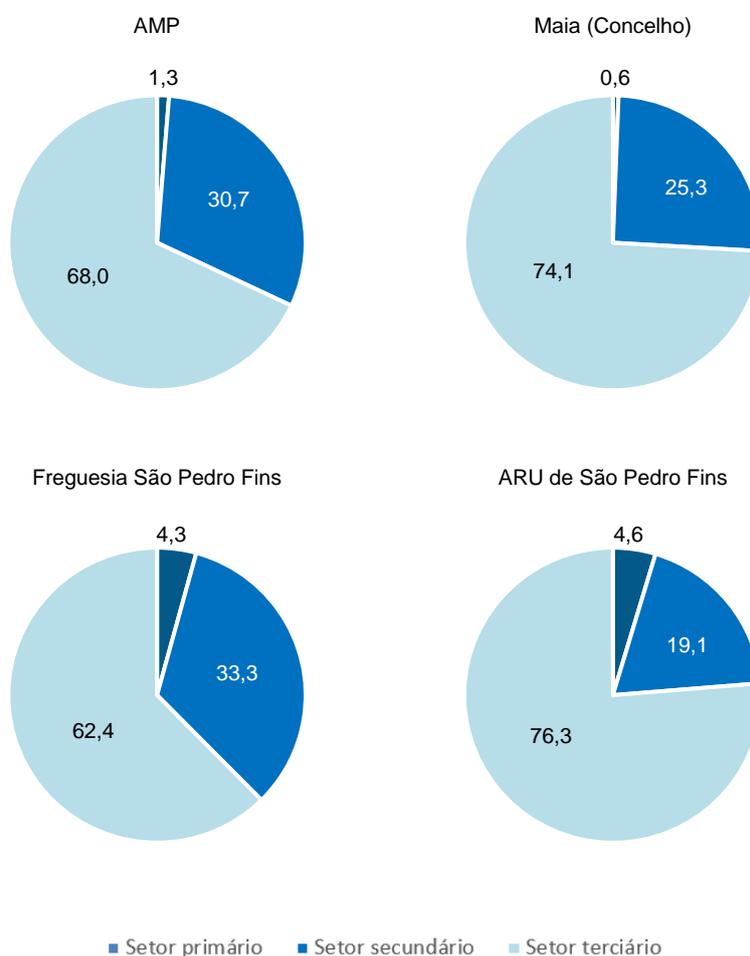


Figura 9. População empregada por setor de atividade, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

<sup>24</sup> Segundo o INE, o setor primário incorpora as atividades económicas que se relacionam com a agricultura, a produção animal, a caça, a floresta e a pesca; o setor secundário as atividades económicas que se relacionam com a indústria, a construção, a energia e a água; e o setor terciário as atividades económicas que se relacionam com os serviços.

## Rendimentos e ação social

No âmbito da contextualização das características gerais da população do concelho da Maia, importa perceber o perfil socioeconómico da população, tendo por base os dados relativos aos rendimentos médios da população e os indicadores relativos aos apoios sociais existentes.

Analisando o ganho médio mensal da população empregada por conta de outrem no Concelho (Figura 10), os dados disponíveis demonstram que o município da Maia teve sempre valores superiores à média do país, da região Norte e da AMP de 2011 a 2018, sendo que no último ano em análise possuía uma média na ordem dos 1210,90€, valor 3,8% acima da média nacional (1166,90€), 14,6% acima da região Norte (1056,60€) e 4,0% acima da realidade da AMP (1164,60€). Ao contrário das realidades territoriais regionais que estiveram sempre em crescimento, o concelho da Maia apresentou regressões a nível da média de ganho mensal de 2013 para 2014 e de 2015 para 2016. No entanto, por comparação entre o primeiro (2011) e o último ano (2018) em análise, observa-se um crescimento da média na ordem dos 5,8% para o município.

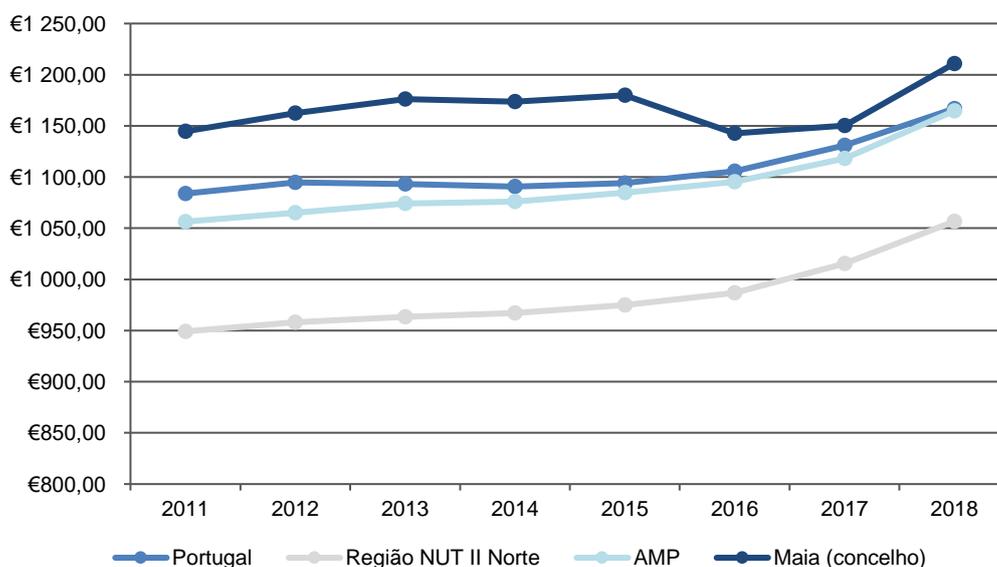


Figura 10. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2018

Fonte: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, PORDATA

No que concerne ao rendimento bruto declarado por habitante (Figura 11), verifica-se que o mesmo identificado no concelho da Maia (10.536€) foi superior aos das outras realidades territoriais em análise: 8,9% superior em relação à média nacional (9.676€); 21,5% superior em relação à região Norte (8.670€); e superior em 7,2% em relação à realidade da AMP (9.831€). Concomitantemente, observa-se a mesma realidade no que diz respeito ao rendimento bruto declarado por agregado fiscal, tendo os valores no concelho da Maia (21.541€) sido 13,4% acima

da realidade de Portugal (18.988€), 23,9% superior à região Norte (17.383€) e 12,6% acima ao valor registado na AMP (19.131€).

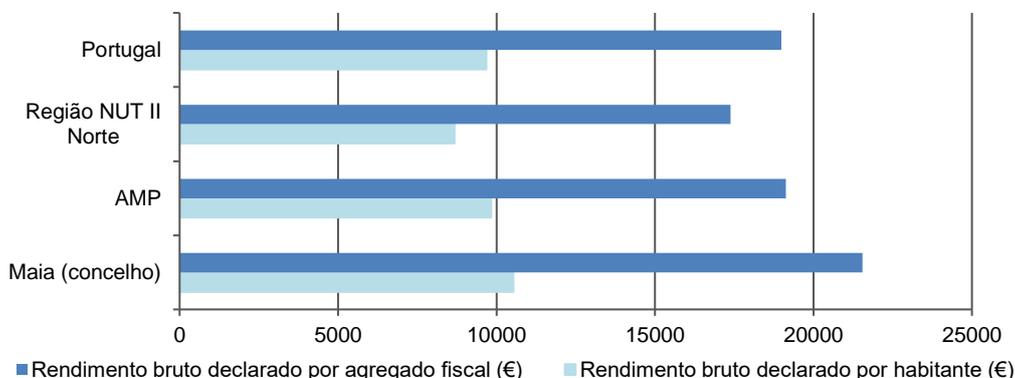


Figura 11. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (2019)

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças

Importa ainda considerar o poder de compra apurado no Concelho, indicador que permite inferir sobre a qualidade de vida da população residente. Neste sentido, tendo por base o valor nacional de referência, constata-se que o poder de compra<sup>25</sup>, per capita, no concelho da Maia, em 2017, atingia um valor na ordem dos 110,7, o qual era superior aos casos da região Norte e da AMP, que registaram 92,1 e 104,4, respetivamente (Figura 12).

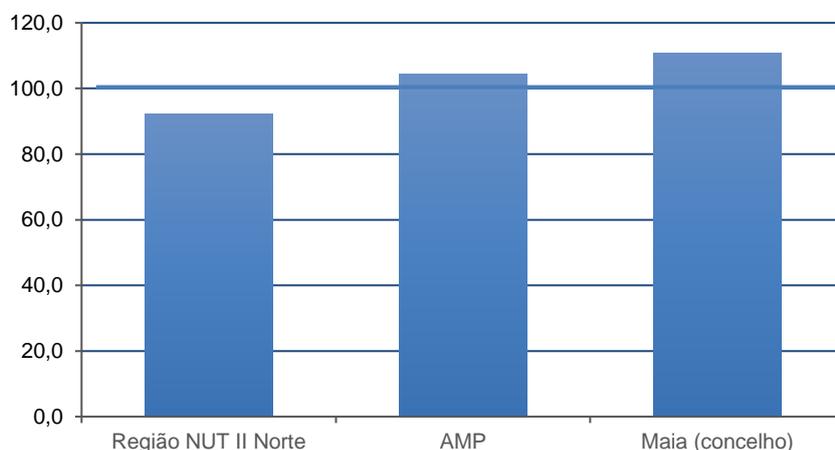


Figura 12. Poder de compra per capita (2017)

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

De forma a completar o retrato da situação relativo aos rendimentos da população, importa analisar a dimensão das prestações sociais concedidas. Esta análise permite aprofundar o entendimento relativo às fragilidades económicas da população, assim como as carências mais

<sup>25</sup> Neste indicador o valor 100 corresponde à média do país, sendo comparado o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos *per capita*, nos diferentes municípios ou regiões.

significativas ao nível dos rendimentos. Esta informação correlaciona-se, em parte, com fenómenos como o desemprego e o envelhecimento da população. Neste sentido, em 2018, cerca de 24,1% da população residente estimada no Concelho era beneficiária de uma prestação social, registando-se um valor médio anual destas prestações de 6.190€ (516€ mensais). Esta realidade demonstrava uma menor percentagem da população estimada a beneficiar de prestações sociais no concelho do que em relação à média nacional (29,2%), da região Norte (28,7%) e AMP (28,8%). No entanto o valor médio anual das prestações no concelho era superior ao das outras unidades territoriais. As pensões de velhice assumiam a grande maioria dos casos do concelho (70,8%), sendo que as de invalidez diziam respeito a 5,6% e as de sobrevivência a 23,6% (Tabela 8). Estas tendências proporcionais observavam-se igualmente nas outras unidades territoriais em análise.

Tabela 8. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (2018)

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

Unidade territorial	Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência		Total	
	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual
	N.º	€	N.º	€	N.º	€	N.º	€
Portugal	203.372	4.702	2.060.276	6.289	733.840	3.242	2.997.488	5.436
Norte (NUT II)	76.637	4.329	701.698	5.830	246.775	3.040	1.025.110	5.046
AMP (NUT III)	31.670	4.600	347.286	6.628	117.573	3.419	496.529	5.739
Maia (concelho)	1.872	5.268	23.525	7.157	7.853	3.513	33.250	6.190

No seguimento desta linha de análise e de forma a perceber o número de pessoas e agregados familiares que se encontrem em situação de carência social e económica, importa observar os dados relativos aos beneficiários do RSI<sup>26</sup>. De acordo com os dados do INE (Figura 13), em 2020 o número de beneficiários deste rendimento era na ordem dos 3.770 (2,7% da população residente estimada para esse ano), um valor que se encontra em declínio praticamente constante desde 2011, salvo o ligeiro aumento observado entre os anos de 2015 e 2017. Comparando o número de beneficiários entre 2011 e 2020, existiam menos 3.555 beneficiários deste rendimento, uma descida que corresponde a -48,5%.

<sup>26</sup> O RSI, criado pela Lei n.º 13/2003 de 21 de maio, consiste num apoio destinado a proteger as pessoas que se encontrem em situação de pobreza extrema, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

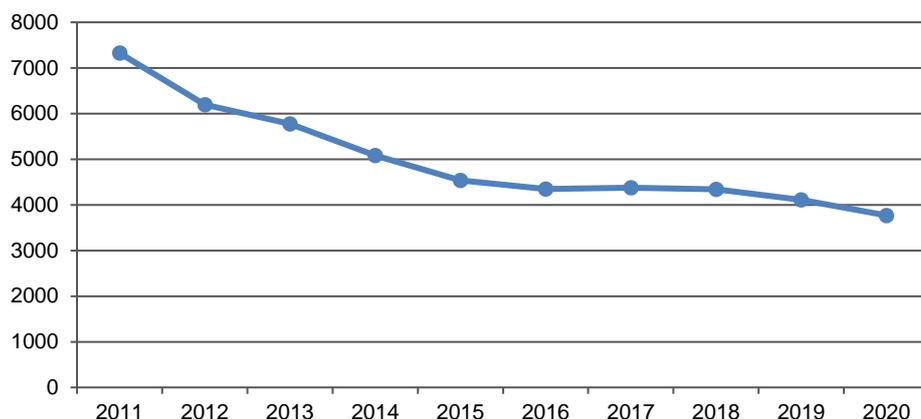


Figura 13. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho da Maia

Fonte: PORDATA

Os dados relativos à população em situação de maior fragilidade (pensionistas e pessoas que beneficiam do RSI), revelavam a existência, em 2018 (o ano mais recente de concordância de dados) de um total de 20.890 habitantes nesta situação, representando cerca de 27,3% da população residente no Concelho (considerando as estimativas da população à data), com rendimentos que se poderiam situar na ordem dos 115€<sup>27</sup>, no caso do RSI (valor mínimo, sem rendimentos adicionais), e 596€, no caso das Pensões de Velhice (valor médio mensal). Se neste último caso, o valor até se encontrava acima da média nacional (524€), no que toca ao RSI o valor era ligeiramente inferior à média nacional (118€).

#### Dinâmica imobiliária, Crédito e endividamento

Como consequência da sua modernização e ampliação da oferta de bens e serviços, o município da Maia tem-se caracterizado, nas últimas décadas, por uma acentuada dinâmica imobiliária, de forma a dar resposta à população que nele tem procurado residir ou possuir habitação. No entanto, apesar dessa dinâmica, verifica-se pelas estatísticas das obras de edificação (Figura 14) que quer as construções novas, quer as obras de ampliação, alteração e reconstrução têm sofrido algumas oscilações desde 2011, existindo uma forte diminuição de 2011 para 2013 e que, desde então, tem sofrido ligeiras subidas e descidas. Se até 2014 as construções novas tinham um predomínio notável, desde 2015 que o número de ampliações, alterações e reconstruções no seu todo tem estado mais equilibrado com o das construções novas, consequência, entre outras razões, pela aposta do município em obras de reabilitação do edificado existente. A título de exemplo, verificaram-se para o último ano de análise (2020) 96

<sup>27</sup> O valor médio mensal do RSI para junho de 2021, a nível distrital, situava-se nos 121,14€ por beneficiário e nos 243,31€ por família.

obras de edificação, tendo 58,3% (56) correspondido a novas construções e 41,7% (40) a obras de ampliação, alteração e reconstrução.

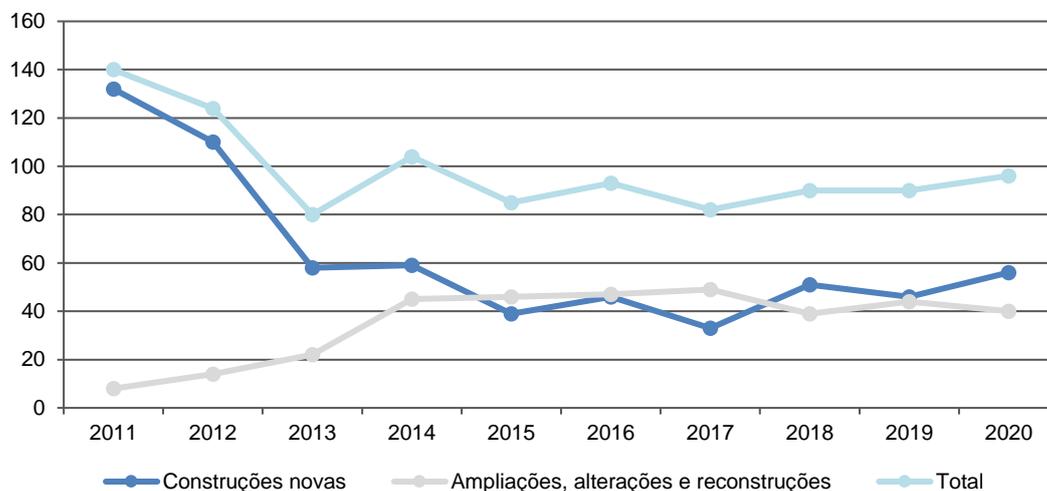


Figura 14. Edifícios concluídos por tipo de obra, no concelho da Maia (2011-2020)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Consequentemente, de forma a melhor compreender as dinâmicas imobiliárias existentes no concelho, importa igualmente analisar o regime de ocupação dos alojamentos familiares. De acordo com a Tabela 9, verifica-se que a maioria da população no concelho de Maia e na freguesia de São Pedro Fins residia em casa própria (70,7% e 69,2%, respetivamente), valores semelhantes aos da média nacional (72,5%) e da região Norte (71,3%) e superiores aos da AMP (66,4%). Por outro lado, os alojamentos em regime de arrendamento tinham menor expressão, correspondendo a 22,5% dos alojamentos do concelho da Maia e a 23,2% da freguesia em que se insere a ARU, realidade semelhante à das unidades territoriais superiores (19,9% para Portugal, 20,4% para a região Norte e 25,5% para a AMP).

Tabela 9. Regime de ocupação de alojamentos familiares (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Unidade Territorial	Total	Proprietário ou coproprietário	Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
Portugal	3.991.112	2.891.811	31.460	794.465	273.376
Norte	1.319.665	940.891	11.396	269.178	98.200
AMP	646.703	429.546	6.804	164.738	45.615
Maia	49.827	35.238	554	11.191	2.844
Freguesia São Pedro Fins	594	411	1	138	44

Tendo em conta o forte peso da habitação própria na realidade do concelho e da freguesia em que se insere a ARU, torna-se relevante examinar alguns indicadores relativos ao crédito à habitação. De acordo com os dados do INE (Tabela 10), verifica-se que para 2019 o peso do crédito à habitação em relação aos outros créditos foi bastante superior no concelho da Maia (55,64%) em comparação com as unidades territoriais superiores (37,97% para Portugal, 41,4% para a região Norte e 33,29% para a AMP) o que se coaduna com a maior percentagem de alojamentos ocupados em regime de habitação própria, como verificado anteriormente. Ainda assim, é de referir que, ao contrário das outras realidades territoriais, houve uma ligeira diminuição da representatividade deste tipo de crédito de 2018 para 2019.

Por outro lado, verifica-se que o montante do crédito à habitação atribuído por habitante no concelho (6.220€, em 2019) foi inferior às realidades territoriais acima, apesar de próximo da região Norte (6.395€). Adicionalmente, no que diz respeito ao crédito hipotecário concedido a pessoas singulares, observa-se que os valores no concelho (557€/hab. em 2019) encontravam-se acima da realidade da AMP e da região Norte, estando muito próximos da média nacional. Quer os valores do crédito à habitação por habitante, quer os valores do crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante tiveram descidas de 2018 para 2019: -5,6% no primeiro caso e -11,3% no segundo.

Tabela 10. Indicadores ao crédito à habitação

Fonte: INE, Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras

Unidade Territorial	Taxa de crédito à habitação (%)		Crédito à habitação p/ habitante (€)		Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares p/ hab. (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Portugal	35,97	37,97	8.242	8.259	653	571
Norte (NUT II)	38,26	41,4	6.316	6.395	517	445
AMP (NUT III)	29,75	33,29	7.123	7.154	581	506
Maia (concelho)	57,38	55,64	6.588	6.220	628	557

Em complemento a estes dados, também é de assinalar o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos no Concelho. Pela observação da Figura 15 constata-se que a partir do 1º trimestre de 2019 o valor para o concelho da Maia tem sido superior ao de todas as outras unidades territoriais, apesar da existência de uma tendência de crescimento do mercado em todas as unidades territoriais. O valor mais alto registado correspondeu ao do 1º trimestre de 2021, com 1.315€/m<sup>2</sup>.

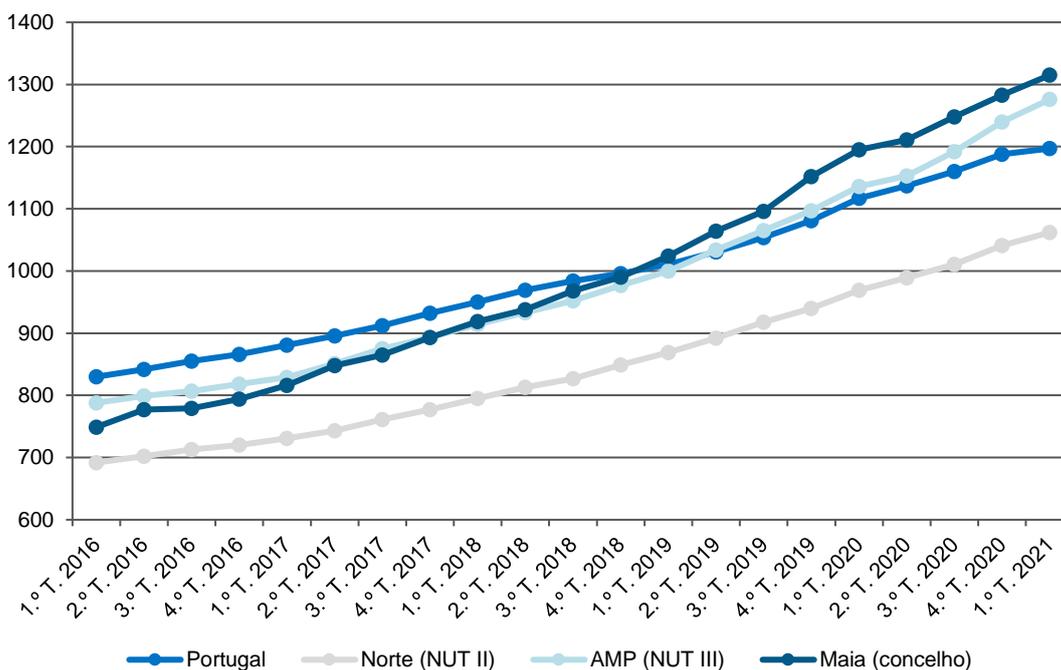


Figura 15. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no Concelho (€)

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

Quanto ao valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares (Figura 16), os dados disponíveis apontam igualmente para uma tendência de crescimento nas unidades territoriais em análise. É de referir, contudo, que enquanto o valor correspondente ao concelho da Maia foi superior desde o 2º semestre de 2017 até ao 1º semestre de 2020, no 2º semestre de 2020 passou a ser o 2º valor mais elevado (6,09€/m²), tendo sido ultrapassado pelo da AMP (6,12€/m²).

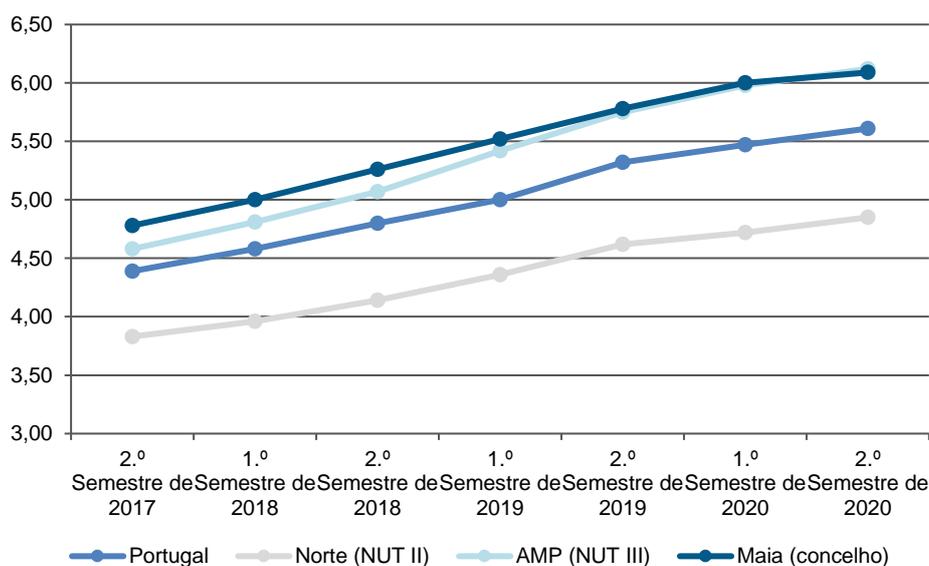


Figura 16. Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no Concelho (€)

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

## 4.2. Análise urbanística

### Evolução construtiva

A evolução construtiva suporta-se no mapeamento do crescimento do edificado entre os anos de 1945 e 2010, elaborado pelo Município da Maia (Figura 17).

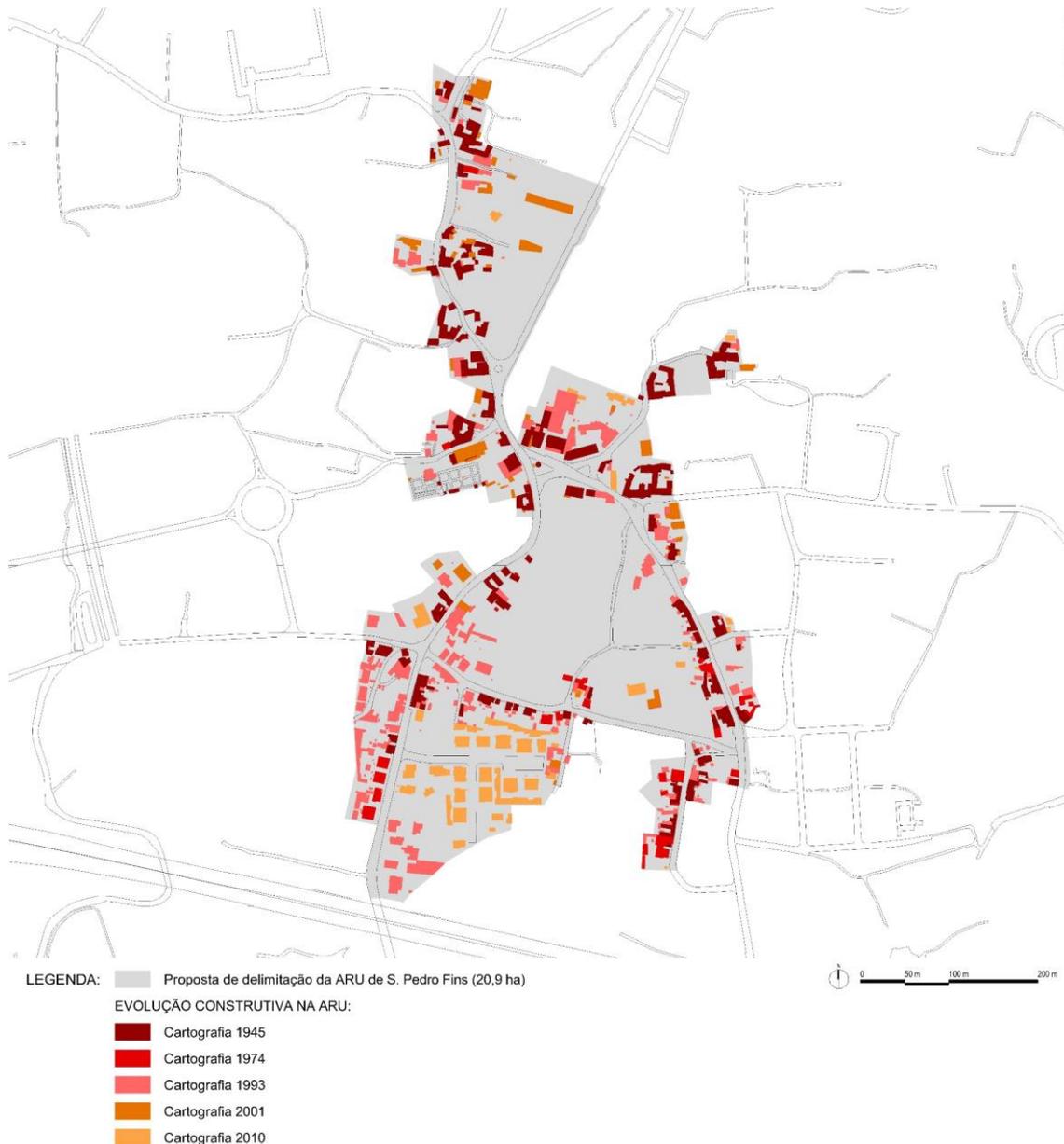


Figura 17. Evolução construtiva na ARU (período de 1945 a 2010)

Fonte: SPI, com base na informação disponibilizada pela CM da Maia (2021)

Analisando a evolução do crescimento do edificado, e tendo presente o número de edifícios identificados nas diferentes épocas de construção do parque habitacional (Tabela 13), é possível delimitar 3 períodos de construção:

#### Período de 1945 a 1974

Crescimento e desenvolvimento linear em resultado de processos sucessivos e não programados de ocupação cadastral ao longo das principais ligações tradicionais, tais como as ruas da Portela, de D. José Alves Correia Silva, do Vale e de Joaquim Gonçalves. O edificado caracteriza-se pelas tipologias de baixa densidade (habitação unifamiliar), com morfologias diversificadas de acordo com os limites e dimensões das parcelas, adjacentes à via.

#### Período de 1974 a 1993

Consolidação da ocupação urbana ao longo das principais ligações tradicionais, particularmente da rua da Portela e do Vale, com a implantação de novas construções habitacionais de baixa densidade e com a apropriação dos logradouros afetos ao tecido edificado junto às vias. Período de maior crescimento e desenvolvimento urbano na metade sul da ARU, em especial no lugar de Portela, na envolvente das ruas da Portela, de Joaquim Gonçalves e da Portela de Baixo, com o aparecimento de novas moradias unifamiliares e, pontualmente, de habitações multifamiliares, até 3 pisos.

#### Período de 2001 a 2010

Época de expansão construtiva que se caracteriza por uma extensão residencial de baixa densidade, assente em processos de loteamento na zona sul da ARU, designadamente na rua dos Barreiros e na travessa dos Barreiros. O loteamento é o ato inicial que marca a lógica do desenho urbano, conferindo alguma unidade territorial, estruturando pequenas ou médias extensões de tecidos de ruas, de traçado geométrico regular, cujo negativo é gerador de lotes para implantação de edifícios. As tipologias construtivas dominantes são as moradias unifamiliares (isoladas ou geminadas) que coexistem, muito pontualmente, com habitações multifamiliares (isoladas e com apenas 3 pisos).

#### Parque edificado

Com recurso aos dados dos Censos de 2011 referentes ao Concelho, à freguesia de São Pedro Fins e às 11 subsecções estatísticas<sup>28</sup>, a ARU apresentava, nesta data, um total de 192 edifícios e de 215 alojamentos, que correspondiam a 30% e a 0,4% do total de alojamentos da freguesia de São Pedro Fins e do concelho da Maia, respetivamente. Destes, cerca de 77,7% constituíam a residência habitual (167 alojamentos) e 20,9% estavam vagos (45 alojamentos).

---

<sup>28</sup> Os códigos das subsecções usadas estão listados no Anexo II.

Tabela 11. Número de edifícios e alojamentos (2011)  
Fonte: INE, Censos 2011

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos				
	Clássicos	Exclusivamente residenciais		N.º	Residência habitual		Vagos	
	N.º	N.º	%		N.º	%	N.º	%
Concelho da Maia	26.812	25.116	93,7	59.667	49.870	83,6	6.649	11,1
Freguesia de São Pedro Fins	555	510	91,9	728	595	81,7	119	16,3
Subsecções estatísticas que abrangem a ARU	192	176	91,7	215	167	77,7	45	20,9

Em termos de dinâmicas da habitação, em relação a 2011, os dados preliminares do INE (2021) apontam para um decréscimo do número de edifícios no Concelho (-1,6%) e também do edificado na freguesia de São Pedro Fins (-2%). Esta tendência negativa também se aplica ao número de alojamentos existentes no Concelho e na Freguesia, verificando-se uma variação de -0,2% (-134 alojamentos) e de -2,6% (-19 alojamentos), respetivamente (Tabela 12).

Tabela 12. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021)  
Fonte: INE, resultados preliminares Censos 2021

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação	2011	2021	Variação
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
Concelho da Maia	26.812	26.383	-1,6	59.667	59.533	-0,2
Freguesia de São Pedro Fins	555	538	-2	728	709	-2,6

No que diz respeito à evolução do parque edificado na ARU (Tabela 13), é possível verificar que o período de 1946-1960 foi aquele que apresentou uma maior dinâmica construtiva, sendo responsável pela construção de 21,4% do total do edificado (41 edifícios). Por outro lado, o período entre 1981 e 1990 foi aquele em que se registou o menor número de novas construções na ARU (5,7% do edificado, correspondendo a 11 edifícios). Atendendo à época de construção do parque habitacional, segundo os dados dos Censos de 2011 é possível constatar que o peso dos edifícios com mais de 30 anos (construídos até 1990) é claramente prevacente no conjunto do parque edificado da ARU (71,9%), mas também ao nível da Freguesia (65,4%) e do Concelho (69,7%).

Tabela 13. Data de construção dos edifícios  
Fonte: INE, Censos 2011

Data de construção do edifício	Unidade territorial					
	Concelho da Maia		Freguesia de São Pedro Fins		Subsecções estatísticas que abrangem a ARU	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Antes 1919	1.391	5,2	58	10,5	21	10,9
1919 - 1945	1.978	7,4	39	7,0	13	6,8
1946 - 1960	2.834	10,6	65	11,7	41	21,4
1961 - 1970	2.891	10,8	55	9,9	30	15,6
1971 - 1980	4.742	17,7	84	15,1	22	11,5
1981 - 1990	4.824	18,0	62	11,2	11	5,7
1991 - 2000	4.675	17,4	67	12,1	22	11,5
2001 - 2011	3.477	13,0	125	22,5	32	16,7
Total	26.812	100	555	100	192	100

Quanto ao tipo de estruturas presentes na ARU (2011), é possível verificar que cerca de 80% do edificado apresentava uma estrutura com placa (153 edifícios). À data do último recenseamento, na ARU foram identificados 9 edifícios em betão (4,7%), 10 edifícios em adobe ou pedra (5,2%) e 19 edifícios sem placa (9,9%) (Tabela 14).

Tabela 14. Tipo de estrutura dos edifícios  
Fonte: INE, Censos 2011

Tipo de estrutura do edifício	Unidade territorial					
	Concelho da Maia		Freguesia de São Pedro Fins		Subsecções estatísticas que abrangem a ARU	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Betão	15.363	57,3	141	25,4	9	4,7
Com placa	7.472	27,9	315	56,8	153	79,7
Sem placa	3.184	11,9	47	8,5	19	9,9
Adobe ou pedra	662	2,5	51	9,2	10	5,2
Outra	131	0,5	1	0,2	1	0,5
Total	26.812	100	555	100	192	100

Esta caracterização estatística do parque edificado, suportada nos dados dos Censos 2011, aparenta estar já desatualizada, considerando as dinâmicas construtivas verificadas após 2011. Com efeito, tendo por base a caracterização mais detalhada efetuado no âmbito da delimitação da ARU, é possível verificar um diferencial (+44 edifícios) entre o número de edifícios abrangidos pelo levantamento (236 edifícios) e os contabilizados nas subsecções estatísticas do INE (192 edifícios).

Esta caracterização do edificado mais detalhada foi realizada com base na cartografia atualizada e informação temática atualizada disponível, e desenvolvida com recurso, sempre que necessário, a trabalho de campo para recolha e validação da informação. A base de dados do levantamento é composta apenas pelos edifícios que confrontam com as vias e com acesso

público, não integrando anexos, construções precárias (e.g. barracas, telheiros) e vestígios de construções (e.g. edifícios colapsados).

A análise relativamente ao estado de conservação do edificado foi sustentada numa observação exterior dos edifícios, através da análise dos elementos visíveis (e.g.: fachadas, coberturas e caixilharias). Na determinação do estado de conservação do edificado, com o objetivo de mapear as áreas mais desqualificadas e de intervenção de reabilitação prioritária, foram considerados os seguintes níveis:

- **Ruína / péssimo** | Construção da qual resta pouco mais que alguns paramentos, em que as obras a realizar serão de reconstrução parcial ou integral da edificação (edifício total ou parcialmente colapsado).
- **Mau** | Edifício em que as patologias ou ausência de elementos comprometem o uso a que a construção se destina, exigindo uma intervenção de reabilitação profunda. Incluem-se nestes casos, por exemplo, a reconstrução de coberturas, a reparação de paramentos/revestimentos exteriores que apresentam fissuras profundas, associadas a patologias graves, a substituição de caixilharias de janelas e de portas;
- **Razoável / Bom / Excelente** | Todo o edifício que não se encontra na categoria Ruína / péssimo, Mau e Em obra / construção;
- **Em obra / construção** | Edifício que à data do levantamento se encontra em processo de construção ou reabilitação.

Na análise não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação pode implicar uma classificação mais penalizadora do estado de conservação. Importa destacar, que a análise realizada serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios, e não substitui a necessidade das vistorias a realizar no âmbito das competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Com o objetivo de efetuar um mapeamento da localização das atividades económicas na área de intervenção, identificando os principais eixos de atividade económica da ARU, o levantamento funcional do edificado incide sobre as seguintes tipologias de uso:

- Equipamento;
- Atividades económicas<sup>29</sup>;

<sup>29</sup> Agrupa a generalidade dos usos afetos à atividade económica (e.g. Comércio, Serviços, Restauração, Indústria, etc.) e que representam pequenas empresas ou estabelecimentos comerciais presentes no interior da área de intervenção.

- Habitação unifamiliar;
- Habitação unifamiliar com atividade económica;
- Habitação multifamiliar;
- Habitação multifamiliar com atividade económica.

Através do levantamento de campo foram identificados 236 edifícios, tendo sido recolhidos, para cada um deles, dados relativos às suas características físicas (estado de conservação, número de pisos) e funcionais (usos e funções predominantes) do edificado.

Analisando a informação recolhida no levantamento de campo, é possível constatar que mais de 72% do total do edificado (170 dos 236 edifícios analisados) é monofuncional, sendo cerca de 69% exclusivamente de uso habitacional. Os restantes usos identificados incluem o uso misto (habitação unifamiliar / multifamiliar com atividade económica), atividades económicas e equipamentos (Tabela 15).

Tabela 15. Número de edifícios segundo os usos desagregados na ARU

Fonte: SPI, 2021

Usos	Edificado	
	N.º	%
Equipamento	3	1,3
Atividades económicas	3	1,3
Habitação unifamiliar	160	67,8
Habitação unifamiliar com atividade económica	9	3,8
Habitação multifamiliar	4	1,7
Habitação multifamiliar com atividade económica	2	0,8
Sem informação	55	23,3
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>100</b>

Analisando espacialmente os usos do parque edificado (Figura 19), verifica-se uma distribuição uniforme do edificado habitacional pelos vários eixos viários localizados em toda a extensão da ARU. A existência de edifícios habitacionais de uso misto é pontual na ARU, estando, no entanto, maioritariamente concentradas na rua da Portela e no largo Coritelo.

No que diz respeito às atividades económicas dentro da ARU de São Pedro Fins, para além das associadas aos edifícios habitacionais de uso misto descritos anteriormente e concentradas na rua da Portela e no largo Coritelo, destacam-se os edifícios contabilizados no levantamento, pontualmente localizados nas ruas de Casal, D. José Alves Correia da Silva e Central de Arcos.

Da rede de equipamentos presentes na ARU, destaca-se a localização, na rua da Igreja, da Igreja de São Pedro Fins e do Cemitério e, no largo Coritelo, do Centro de Dia da Junta de Freguesia de S. Pedro Fins.

Quanto ao número de pisos, verifica-se a presença de edifícios com cêrceas que variam entre 1 e 3 pisos (Tabela 16). Os edifícios entre 1 a 2 pisos representam a tipologia dominante na ARU, representando mais de 84% do edificado (200 edifícios). Os edifícios com maior volumetria (3 pisos) representam apenas 5,5% do conjunto edificado (13 edifícios), estando principalmente localizados na envolvente da rua da Portela e do largo Coritelo (Figura 20).

Tabela 16. Número de pisos dos edifícios na ARU

Fonte: SPI, 2021

Número de pisos	Edificado	
	N.º	%
1 piso	65	27,5
2 pisos	135	57,2
3 pisos	13	5,5
Sem informação	23	9,7
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>100</b>

Relativamente à análise ao estado de conservação do edificado, verifica-se a predominância dos níveis de conservação médio e bom / excelente, abrangendo mais de 68% do edificado (Tabela 17). Não obstante, cerca de 22% do edificado abrangido pelo levantamento (52 edifícios) apresenta um estado de conservação mau ou péssimo, justificando intervenções de reabilitação urbana prioritárias. Deste conjunto, identificam-se 32 casos problemáticos e urgentes (13,6% do edificado) e que exigem intervenções mais profundas e estruturais associadas a situações de ruína ou pré-ruína (Figura 18).

Tabela 17. Número de edifícios da ARU segundo o estado de conservação

Fonte: SPI, 2021

Estado de conservação	Edificado	
	N.º	%
Ruína / péssimo	32	13,6
Mau	20	8,5
Razoável / Bom / Excelente	161	68,2
Em obras / construção	0	0,0
Sem informação	23	9,7
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>100</b>

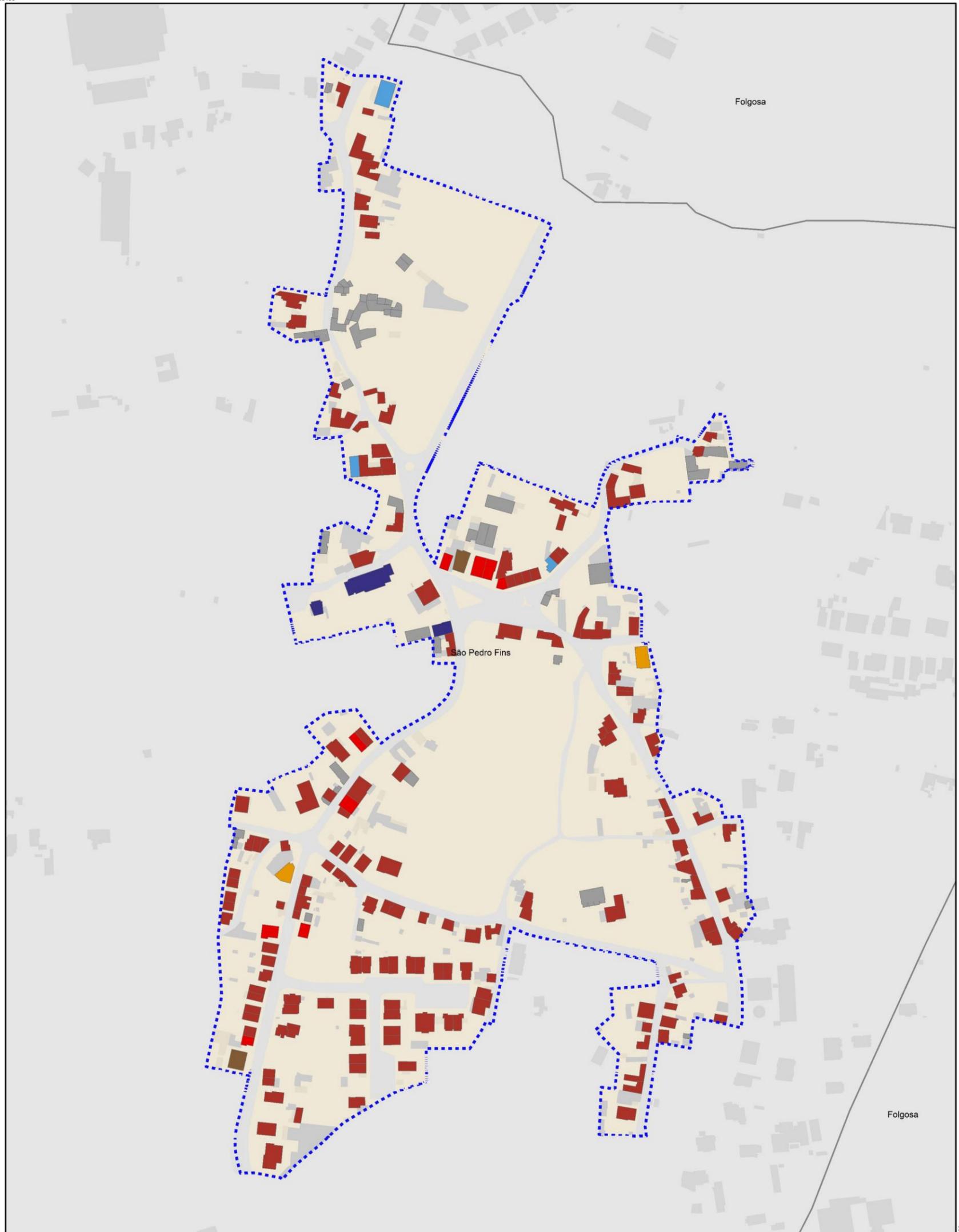


Figura 18. Imóveis em situações de ruína ou pré-ruína localizados na ARU

Fonte: SPI, 2021

Analisando espacialmente os dados apresentados (Figura 21), as situações de maior degradação do edificado distribuem-se, fundamentalmente pelas ruas da Portela, do Vale e Central de Arcos.

-35400



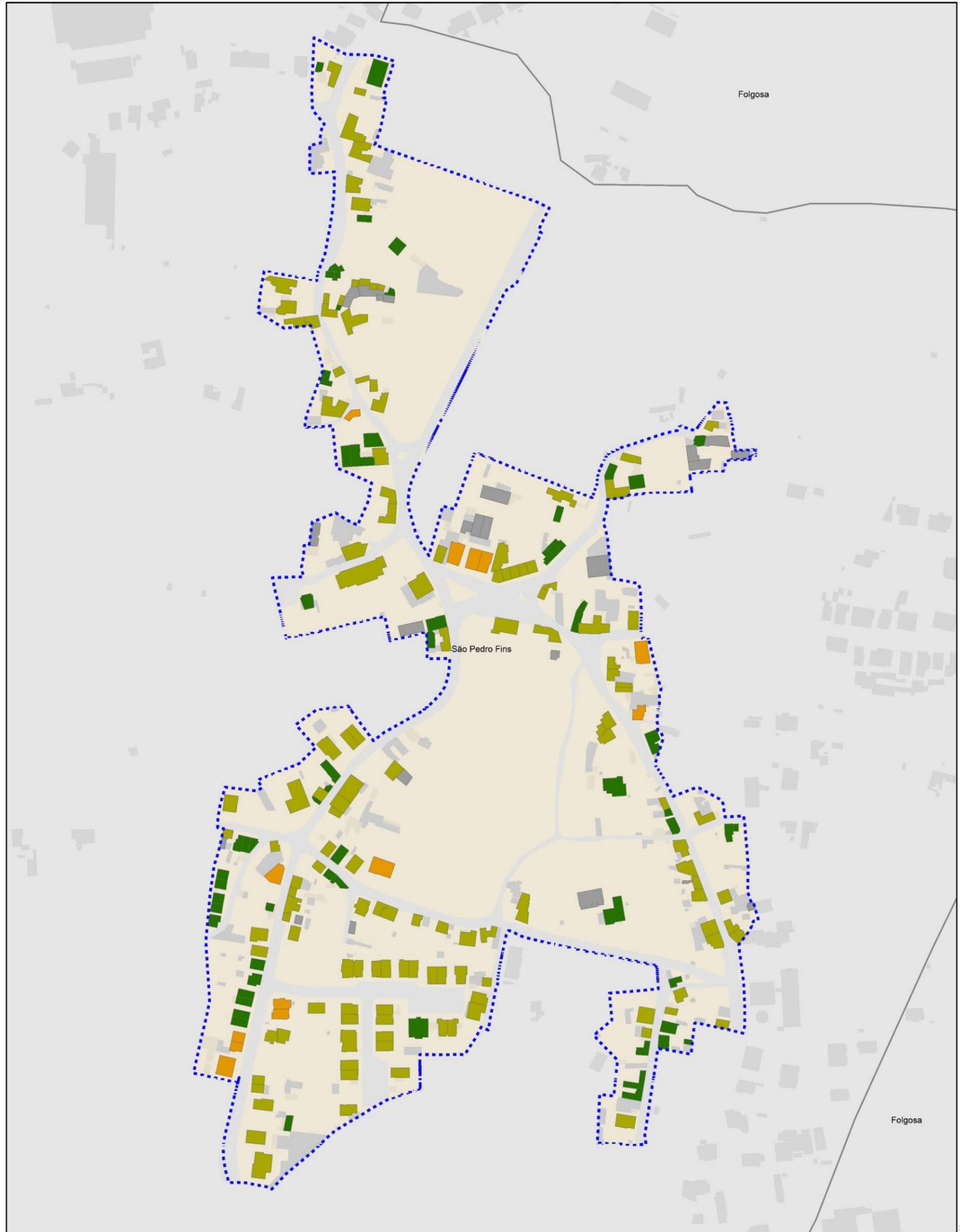
175000



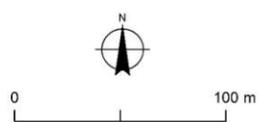
Figura 19. Usos do edificado na ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI, 2021

-35400



175000



Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
 Projeção: Transverse Mercator  
 Datum: ETRS 1989

**LEGENDA**

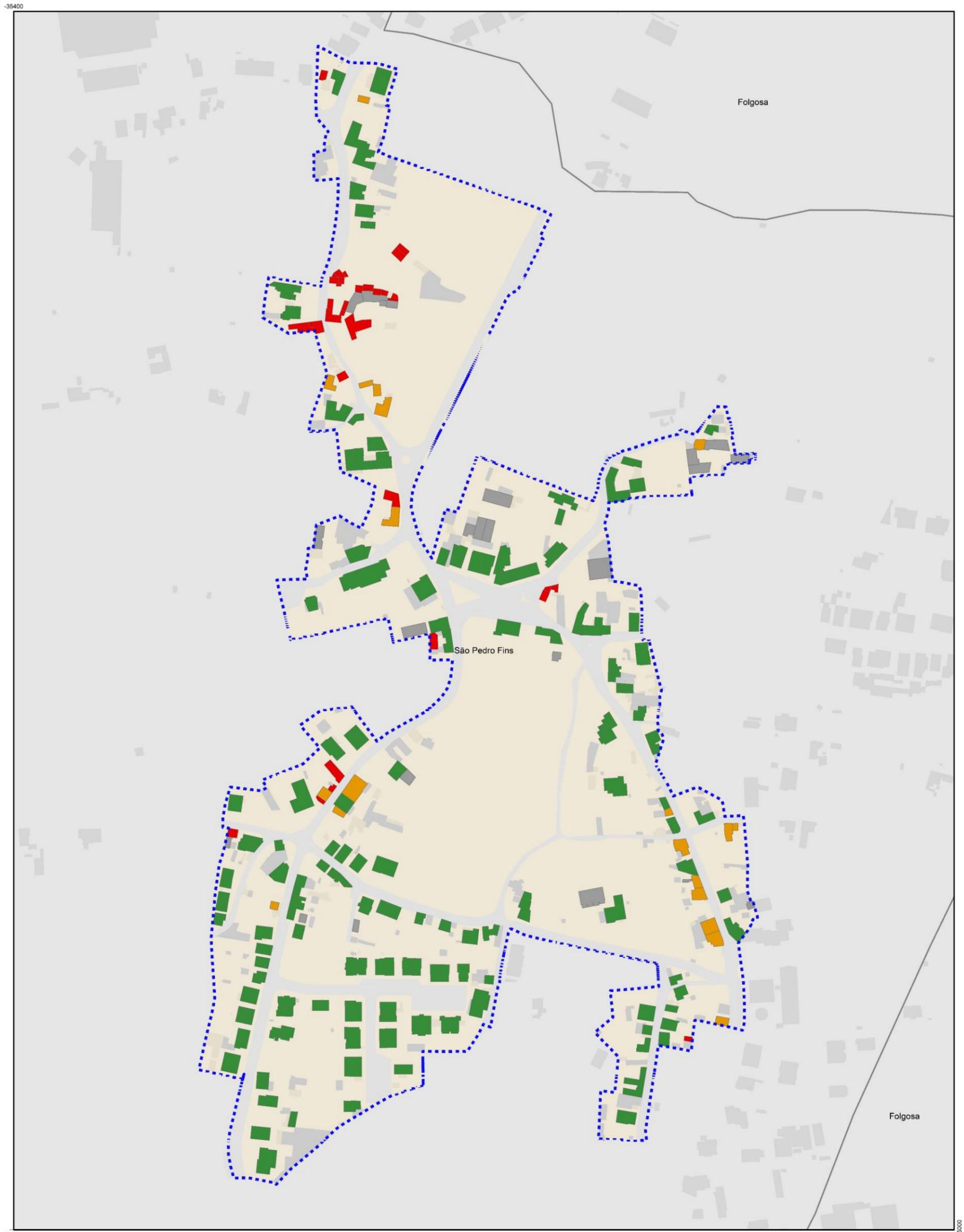
-  Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20,88 ha)
-  Limite de freguesias

**NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO**

- |  |  |
|--|--|
|  1 |  3              |
|  2 |  Sem informação |

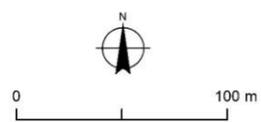
Figura 20. Número de pisos do edificado na ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI, 2021



-35400

175000



**LEGENDA**

-  Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20.88 ha)
-  Limite de freguesias

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO**

-  Razoável/Bom/Excelente
-  Mau
-  Ruína/Péssimo
-  Sem informação

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
 Projeção: Transverse Mercator  
 Datum: ETRS 1989

Figura 21. Estado de conservação do edificado na ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI, 2021

## Património

### Património imóvel

O património abrange uma grande diversidade de elementos, de diferente natureza e tipologia, que importa valorizar, salvaguardar e divulgar, não somente como pilar cultural, mas também como recurso primordial ao desenvolvimento do país. Neste sentido, o património é classificado pela Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), de acordo com o disposto na Lei n.º 107/2011 de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural a nível nacional.

No concelho da Maia apenas são identificados, pela DGPC, dois imóveis classificados como Monumento Nacional (MN) e um como Monumento de Interesse Público (MIP). Estes, no entanto, não se encontram inseridos na ARU de S. Pedro Fins. Importa, contudo, referir que no PDM (em vigor) a CMM elabora um extenso inventário de diversos bens patrimoniais, designados como Imóveis de Interesse Patrimonial Concelhio.

Neste sentido, na ARU de S. Pedro Fins são identificados os seguintes Imóveis de Interesse Patrimonial Concelhio (Figura 22):

- 1 Conjunto Vernacular: Conjunto de casas no Ribeiro;
- 1 Edifício Religioso: Igreja de São Pedro Fins;
- 1 Cruzeiro: Cruzeiros em São Pedro Fins;
- 1 Tanque e Sistemas de Rega: Tanque na Quintela;
- 5 Edifícios Civis: Casa de Eira em São Pedro Fins; Antiga Junta de Freguesia de São Pedro Fins; Casa Agrícola em São Pedro Fins; Casa de Lavra; e Quinta do Jordão.

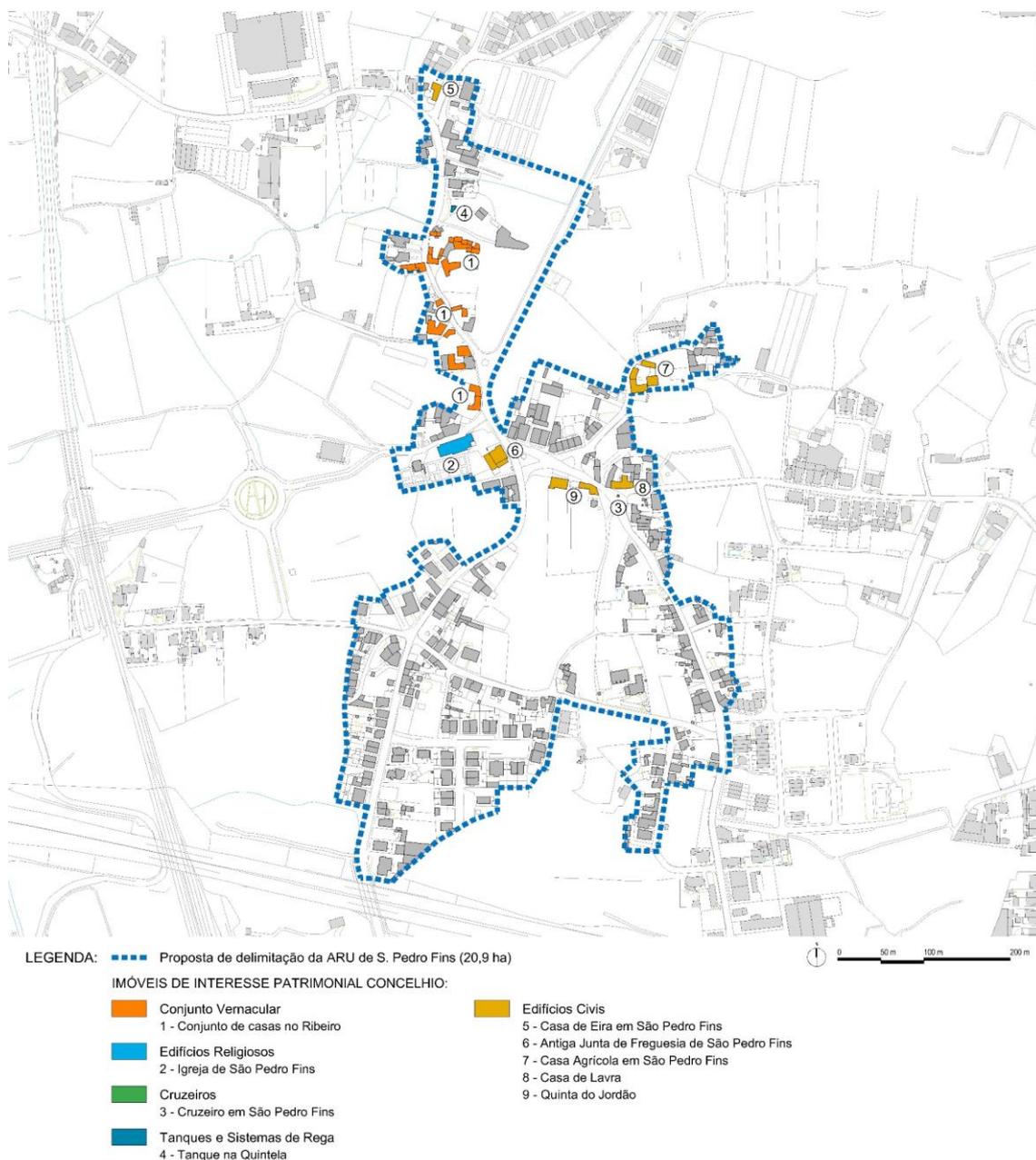


Figura 22. Imóveis de Interesse Patrimonial Concelhio localizados na ARU

Fonte: SPI, 2021 (com base nos dados da DGPC e no PDM da Maia)

### Equipamentos coletivos

Verifica-se na ARU de S. Pedro Fins uma diminuta oferta de equipamentos de utilização coletiva, tendo sido apenas identificados 3 equipamentos, localizados na área mais central da ARU. Estes abrangem 2 tipologias:

- Cultura, Recreio, Desporto e Religioso, associados à Igreja Paroquial e ao Cemitério, ambos situados na rua da Igreja;

- Sociais, correspondendo ao Centro de Dia da Junta de Freguesia de S. Pedro Fins, localizado no largo Coritelo.

Contíguos à ARU, destacam-se outros 2 equipamentos estruturantes da malha urbana: a Junta de Freguesia e a Creche/Pré-Escolar de S. Pedro Fins, ambos localizados na avenida Central (Figura 23):

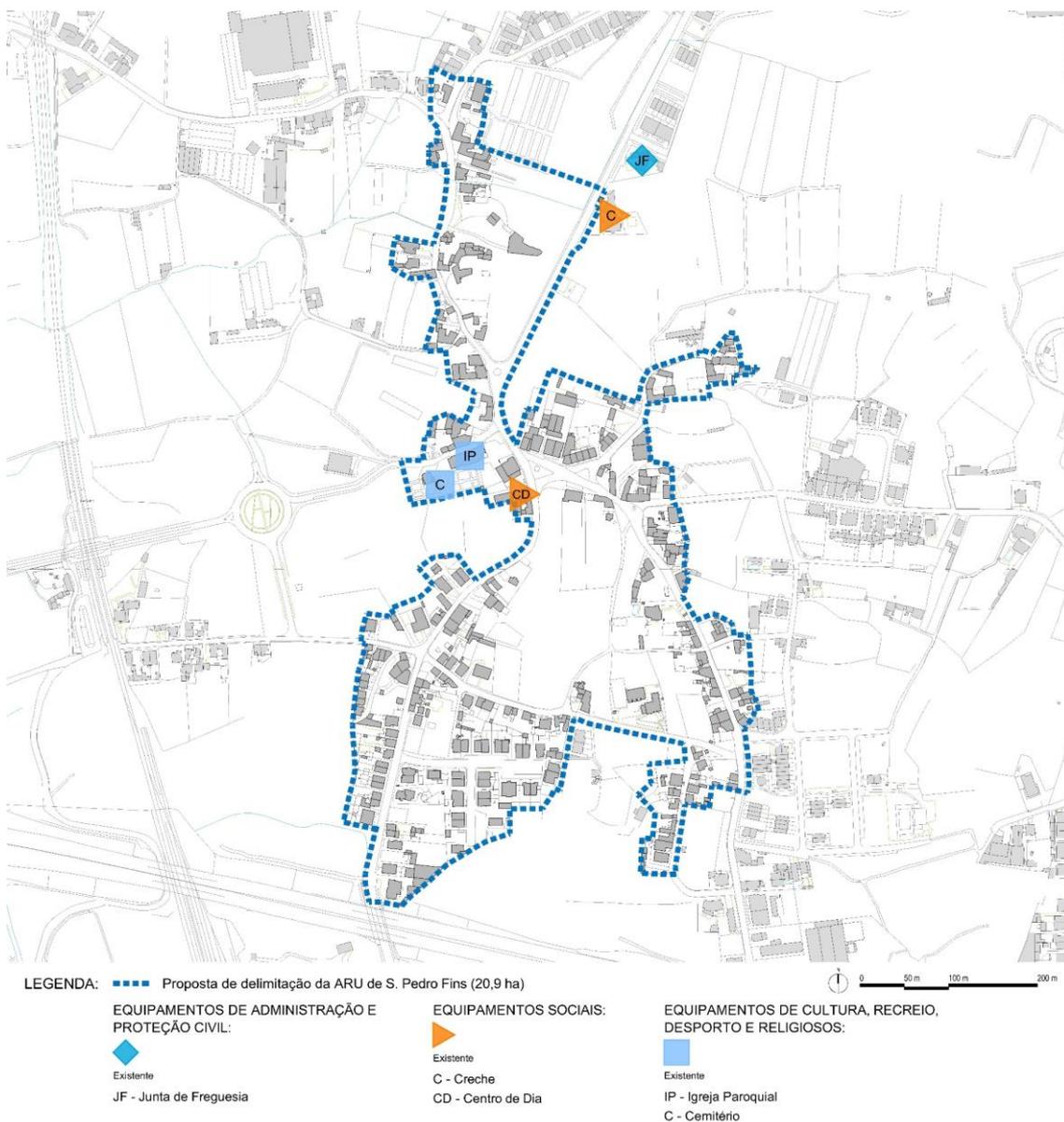


Figura 23. Localização dos Equipamentos na ARU

Fonte: SPI, 2021 (com base na Planta de Equipamentos do PDM da Maia - 2013)

### Espaço público e estrutura verde

A análise do espaço público abrange os espaços exteriores de estatuto público, integrando as principais áreas verdes urbanas (jardins e parques de uso público), as praças e largos e os elementos de ligação/conetividade viária localizados na ARU.

De acordo com o PDM da Maia, dentro da ARU não se identificam espaços verdes<sup>30</sup>, destacando-se apenas a Quinta do Jordão, classificada como imóvel de interesse patrimonial concelhio, que, pela sua composição arquitetónica e vegetal, constitui um elemento de elevada importância na preservação de espaços verdes de valor patrimonial e paisagístico relevantes para a valorização do tecido urbano da ARU.

Complementarmente, pela proximidade, destacam-se as áreas verdes existentes ao longo da via de comunicação rodoviária da A41 / IC24, com a função de enquadramento e proteção física, visual e sonora da infraestrutura viária (Figura 24).

---

<sup>30</sup> De acordo com o Regulamento do PDM da Maia (Artigo 83.º), os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias: a) Áreas verdes de utilização coletiva; b) Áreas verdes de proteção aos recursos naturais; c) Áreas verdes de enquadramento; d) Áreas verdes mistas.

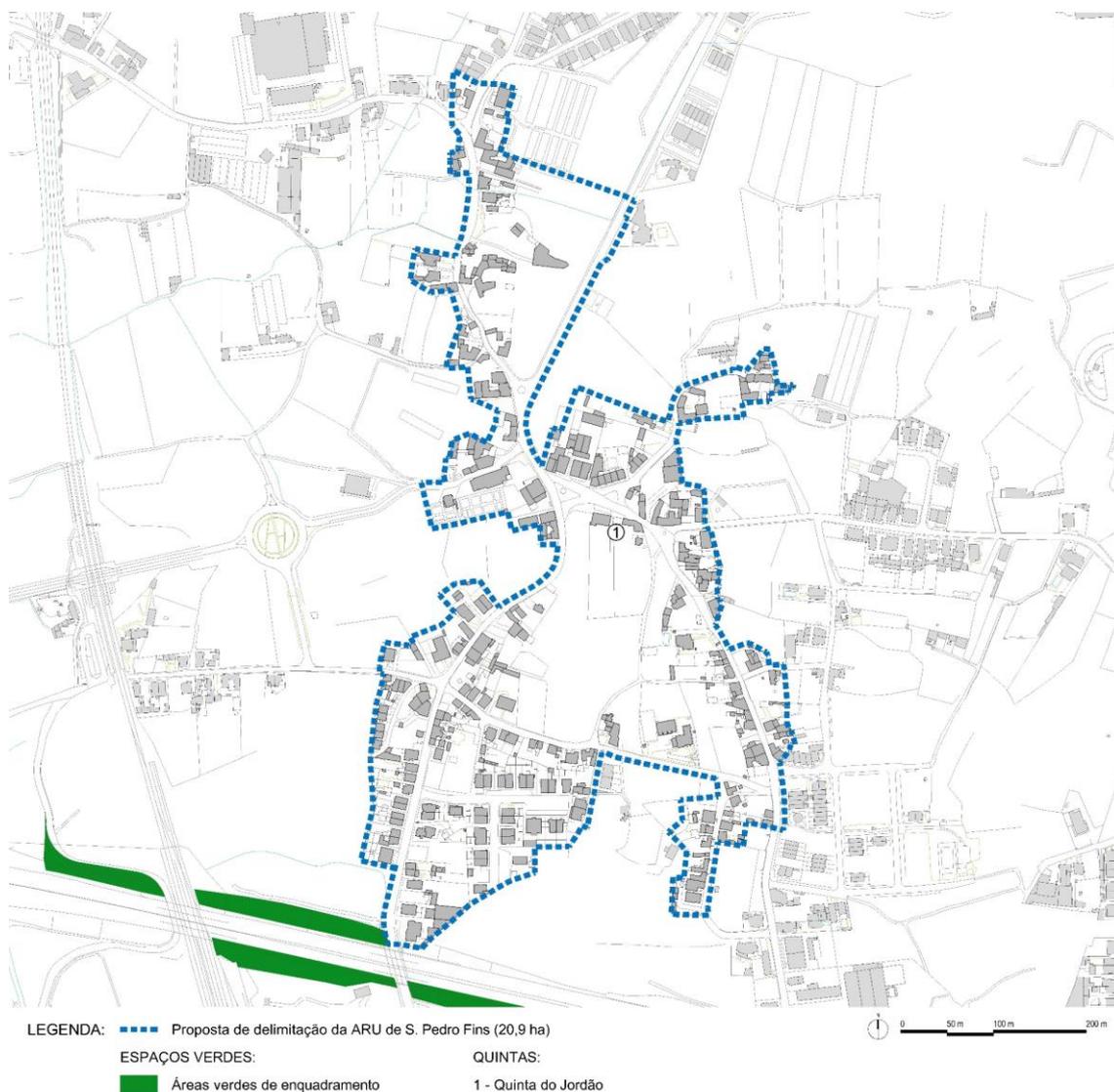


Figura 24. ARU – Espaços verdes

Fonte: SPI, 2021 (com base no PDM da Maia)

No entanto, são de destacar os espaços verdes de enquadramento do coreto e da estrutura arbórea localizada no largo do Coritelo, localizados na zona central do território, que formalizam a principal área de estadia e lazer da ARU.

Assim, ao nível do espaço público é possível identificar 4 tipologias de espaços de uso comum na ARU (Figura 25):

- Arruamento pedonal;
- Arruamento com circulação mista partilhada;
- Arruamento com circulação mista segregada;
- Espaços verdes de enquadramento;

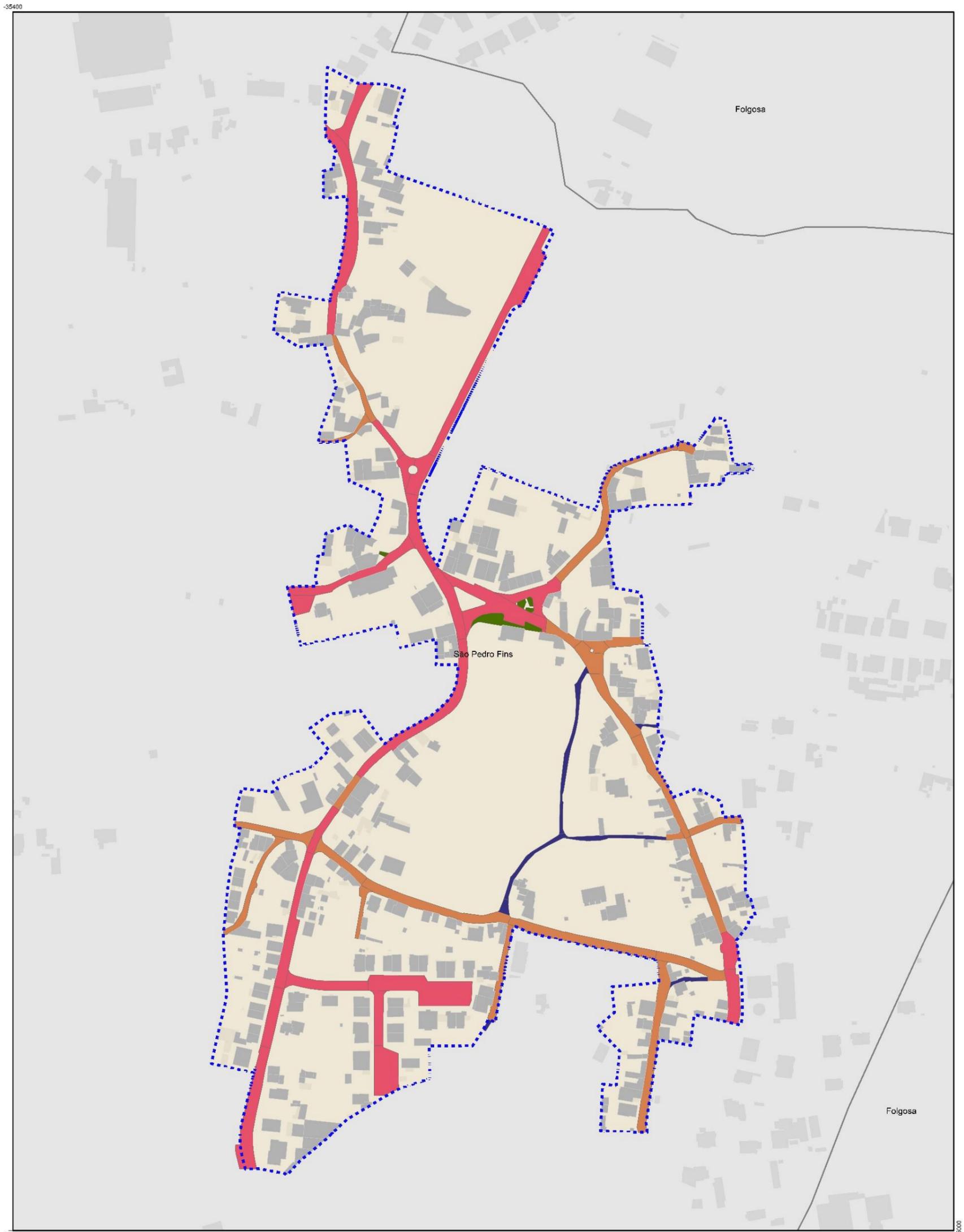
Destas tipologias, a que tem maior prevalência é o arruamento com circulação mista segregada, com a faixa de rodagem em bom / razoável estado de conservação, coexistindo com situações de estacionamento ordenado e desordenado (Figura 26 e Figura 27).

Em termos de mobilidade pedonal, os passeios, encontram-se em bom / razoável estado de conservação (Figura 28), existindo, no entanto, constrangimentos à mobilidade decorrentes de uma desadaptação de uma grande percentagem dos arruamentos às normas da mobilidade universal (Figura 29).

Na ARU encontramos vários casos de arruamentos com passeios inexistentes, com dimensões reduzidas ou com obstáculos à circulação pedonal, em áreas residenciais onde predomina habitação unifamiliar. Estes factos são evidentes nas ruas do Vale, de Casal e do Calvário e, também, na rua e na travessa da Portela de Baixo. Esta subdimensão pontual ou total do passeio no arruamento, quase sempre de dimensão igual ou inferior a um metro, cria sérias dificuldades à obtenção de uma rede de percursos acessíveis, só podendo ser resolvidos com desenho urbano.

A análise efetuada ao espaço público permitiu identificar as zonas que deverão ter uma atenção prioritária ao nível da reabilitação do espaço público:

- Rua Central de Arcos;
- Rua da Igreja;
- Largo do Coritelo e áreas envolventes;
- Rua do Vale;
- Rua da Portela.



0 100 m

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989

**LEGENDA**

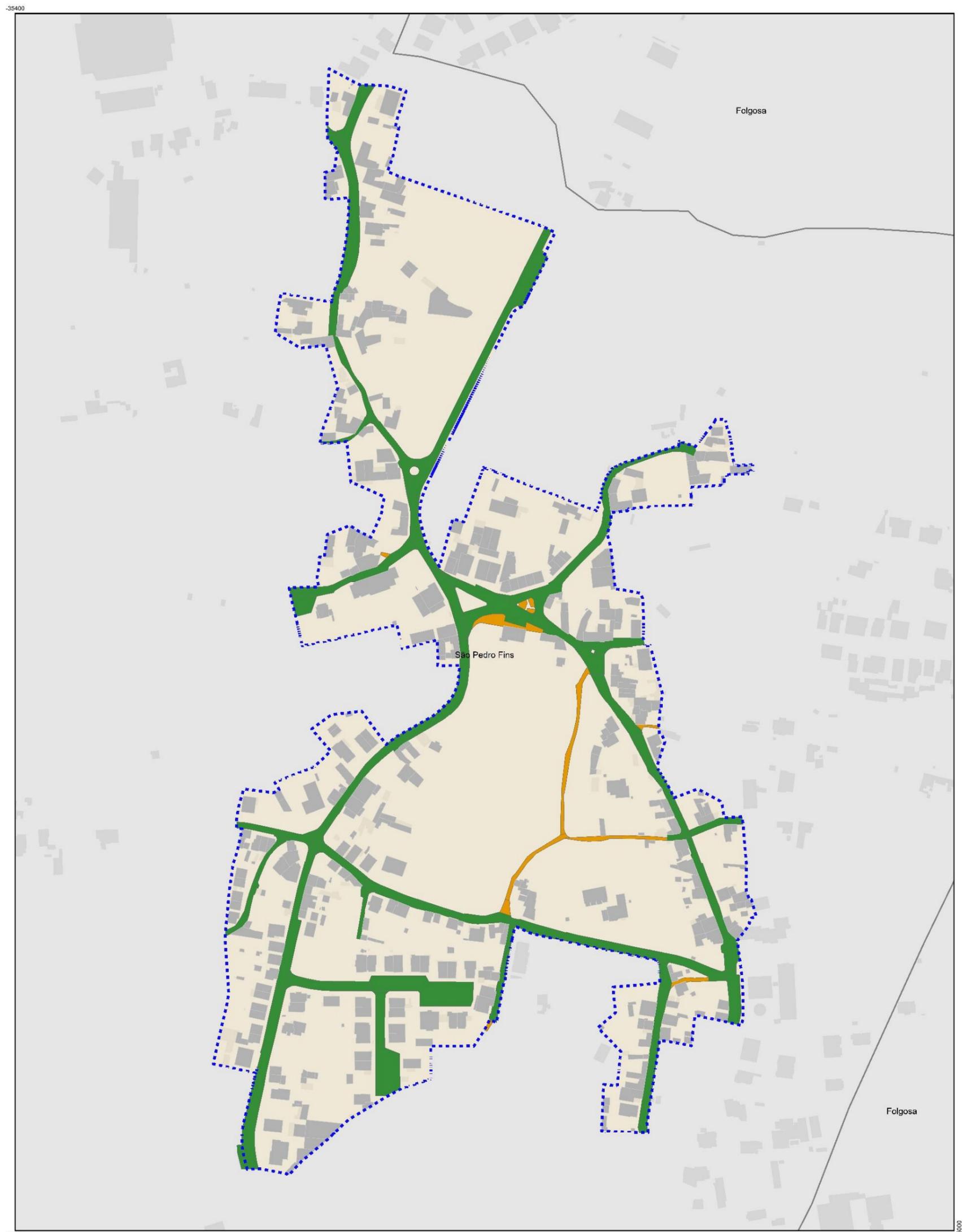
- Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20,88 ha)
- Limite de freguesias

**TIPOLOGIA ESPAÇO PÚBLICO**

- Mista partilhada
- Pedonal
- Mista segregada
- Espaços verdes de enquadramento

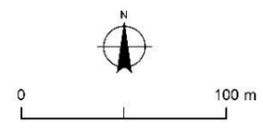
Figura 25. Espaço público - Tipologias

Fonte: SPI, 2021



-35400

175000

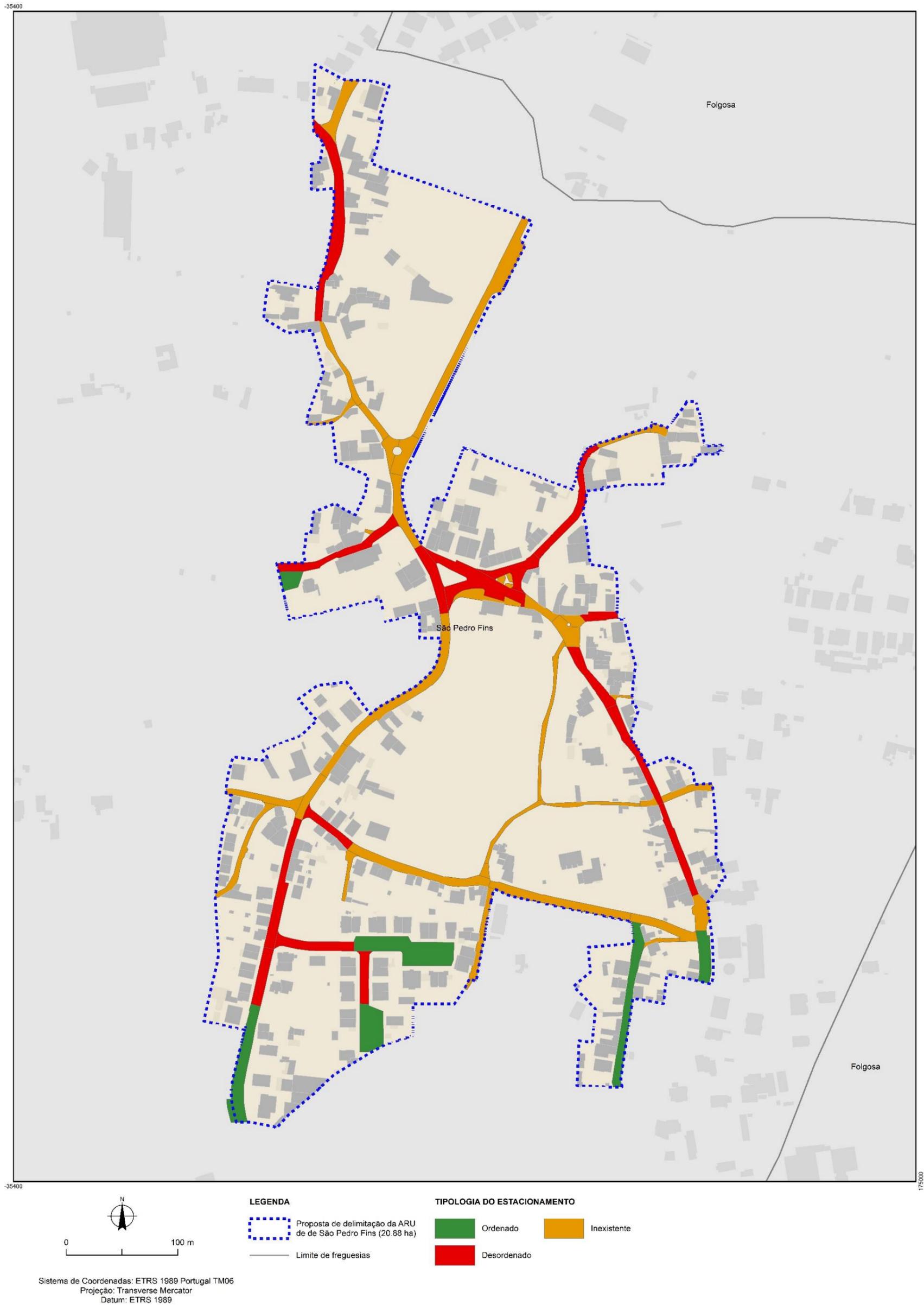


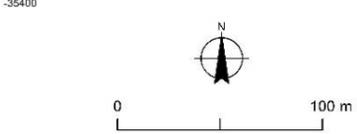
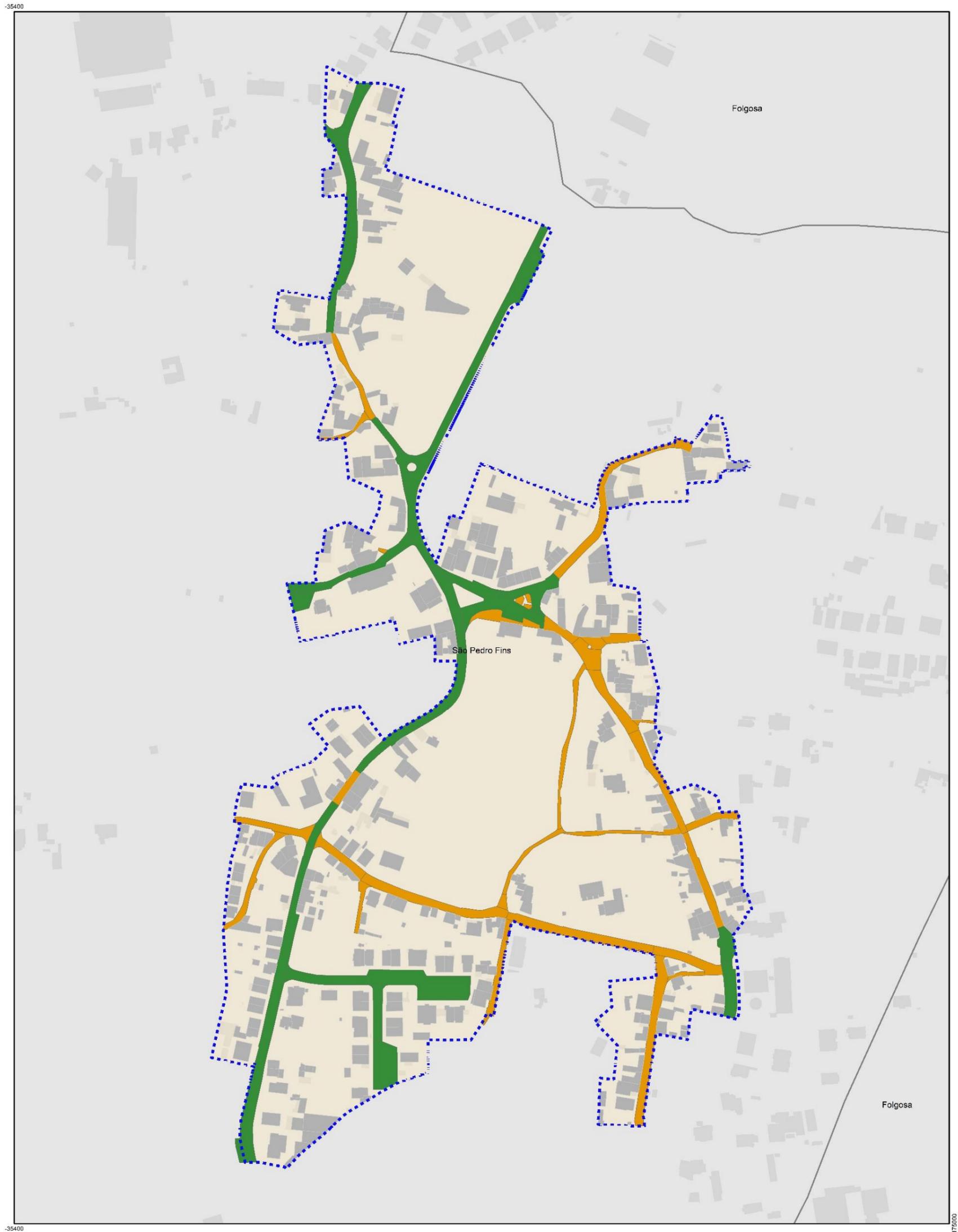
**LEGENDA**  
Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20.88 ha)  
Limite de freguesias

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA FAIXA DE RODAGEM**  
Bom/Razoável  
Não aplicável

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989

Figura 26. Espaço público - Estado de conservação da faixa de rodagem  
Fonte: SPI, 2021





Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989

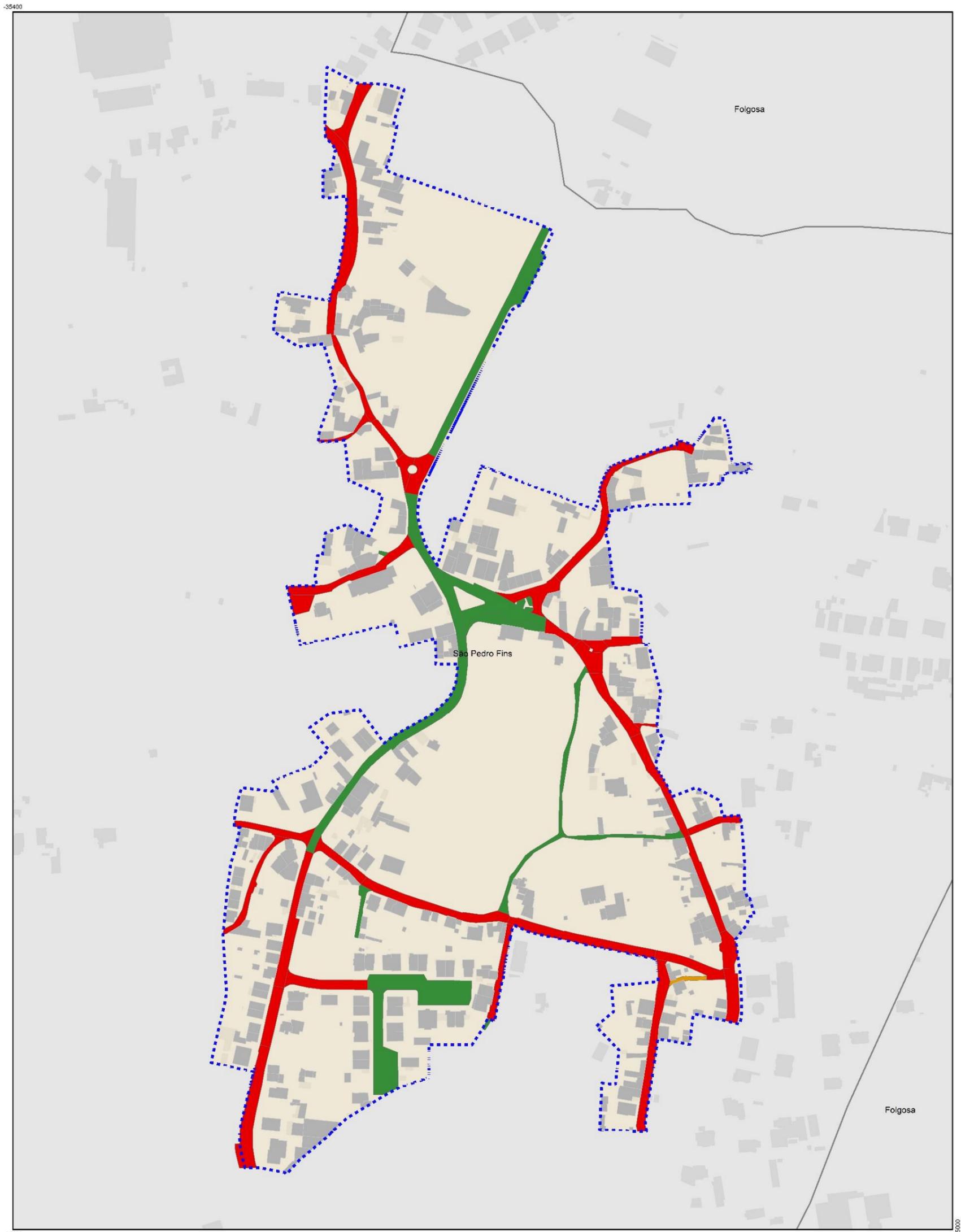
**LEGENDA**

- Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20,88 ha)
- Limite de freguesias

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS PASSEIOS**

- Bom/Razoável
- Não aplicável

Figura 28. Espaço público - Estado de conservação dos passeios  
Fonte: SPI, 2021



-35400

175000

0 100 m

N

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989

**LEGENDA**

- Proposta de delimitação da ARU de de São Pedro Fins (20,88 ha)
- Limite de freguesias

**CONSTRANGIMENTOS MOBILIDADE PEDONAL**

- Não
- Passeios desordenados/desregulares
- Desadaptada à mobilidade condicionada

Figura 29. Espaço público - Constrangimentos à mobilidade pedonal  
Fonte: SPI, 2021

### Acessibilidade, mobilidade e transportes

A ARU de São Pedro Fins caracteriza-se pela presença de importantes infraestruturas de comunicação rodoviárias que integram a rede das vias distribuidoras secundárias do Concelho, complementares da rede distribuidora principal, e por artérias locais que formalizam, consoante a ocupação urbana do território, os arruamentos que estabelecem a ligação da rede distribuidora ao tecido edificado.

É limitada, a sul, pelo traçado da A41/IC24 (rede rodoviária nacional), que permite, através do nó de ligação a Alfena / Ermesinde | Águas Santas, fazer a ligação à EN105 e ao território da ARU (pelas ruas da Portela e do o Vale).

De destacar, igualmente, pela proximidade ao território da ARU e por constituir um elemento estruturante e dinamizador da malha urbana na freguesia de São Pedro Fins, o traçado rodoviário da futura via distribuidora principal da rede do concelho da Maia, designadamente da Via Estruturante da Zona Industrial Maia II (a poente).

Complementarmente, o território da ARU e a sua área de influência, a poente, encontra-se abrangido pelo sistema de corredores de transporte da rede ferroviária, designadamente pela a Linha do Minho<sup>31</sup>, e a interface de transportes (Apeadeiro de Leandro).

De acordo com a Planta da Hierarquia Viária do PDM da Maia, no extrato que corresponde ao território da ARU de S. Pedro Fins, a rede rodoviária agrega as vias “Distribuidoras Secundárias” formalizadas pelas ligações da Via Diagonal à EN105-2 (Figura 30).

---

<sup>31</sup> A Linha do Minho é uma ligação ferroviária, que une as cidades do Porto e Valença.

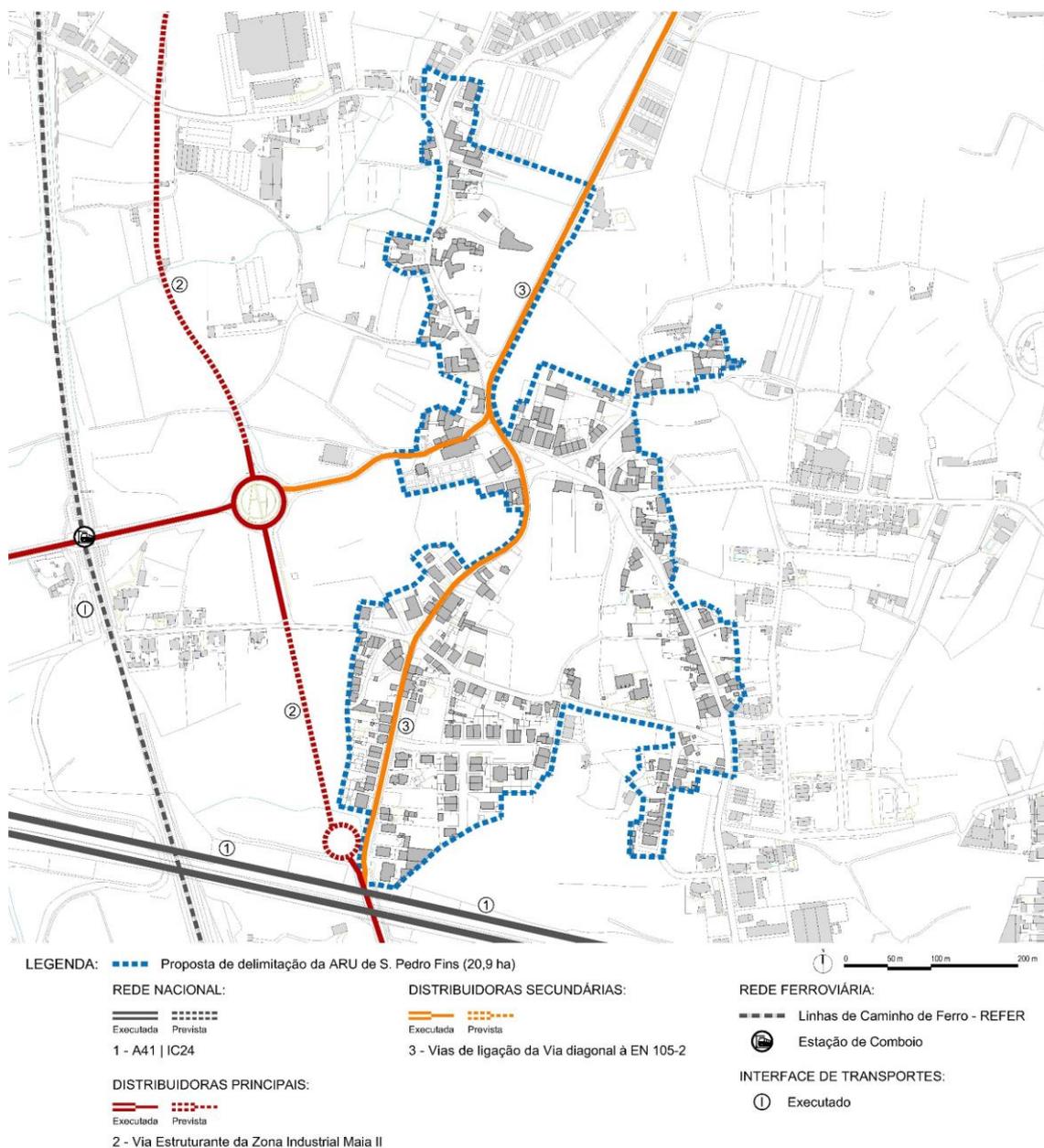


Figura 30. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias

Fonte: SPI, 2021 (com base na Planta da Hierarquia Viária do PDM da Maia)

As Vias de Ligação da Via diagonal à EN 105-2, ao longo da extensão norte/sul da ARU, são constituídas pela avenida Central, a rua Dom José Alves Correia da Silva, o largo Souto, a rua da Portela e a rua Central, apresentando uma extensão de aproximadamente 900m. Perpendicularmente, surge a rua da Igreja, que faz a ligação deste eixo com a EM555-3.

No que respeita à rede de mobilidade, de acordo com o PDM da Maia, a ARU de S. Pedro Fins integra uma rede de transporte público composta essencialmente pelas linhas concessionadas a empresas privadas (Figura 31).

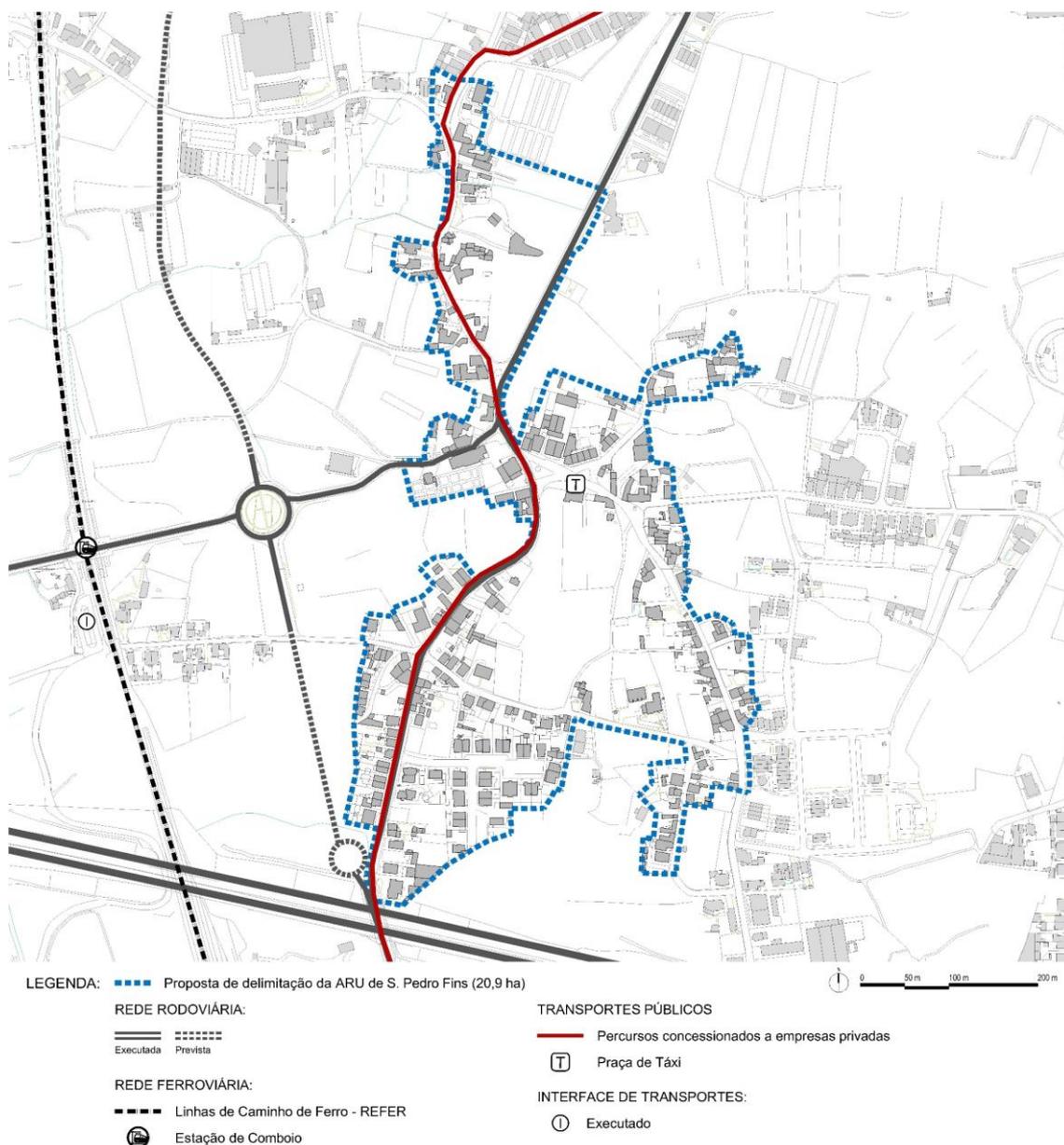


Figura 31. Principais redes de mobilidade da ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI, 2021 (com base na Planta da Hierarquia Viária do PDM da Maia)

A rede rodoviária de transporte coletivo de passageiros abrange as áreas mais consolidadas da ARU, através de um percurso que se estrutura pelo eixo formado pela rua Central de Arcos, rua Dom José Alves Correia da Silva, largo do Souto, rua da Portela e rua Central da Portela.

Muito embora na freguesia de S. Pedro Fins se verifique que o número de serviços de transporte público coletivo rodoviário seja mais reduzido (com baixas frequências, comparativamente a outros territórios concelhios), as várias carreiras de serviços regulares de âmbito intramunicipal e intermunicipal, estabelecem, além da envolvente concelhia, articulações com os centros polarizadores regionais circundantes.

Destaca-se que cerca de 45% da área da freguesia de S. Pedro Fins é coberta pelos serviços de transporte rodoviário público<sup>32</sup>.

Neste sentido, a rede de transporte coletivo de passageiros constitui-se como fundamental para melhorar a qualidade de vida da população, conectando diferentes núcleos urbanos, e reduzir o tráfego rodoviário e a dependência do transporte individual (com efeitos na diminuição da produção de gases de estufa e as emissões de CO<sub>2</sub>). Em 2011<sup>33</sup>, 16% dos movimentos pendulares na freguesia de S. Pedro Fins foram realizados pelos diferentes modos de transporte coletivo<sup>34</sup> existentes no território. Ainda assim, S. Pedro Fins constitui-se como uma freguesia extremamente dependente do automóvel, onde cerca de 73% das deslocações se realizaram apenas por este meio de transporte

### 4.3. Condicionantes à ocupação e utilização do solo e programação da ocupação

A ocupação do território da Maia, e da ARU de São Pedro Fins em particular, encontra-se regulada por um conjunto de figuras legais que podem condicionar o uso do solo e, inclusive, constituir-se como servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública. Estas condicionantes visam a conservação da natureza e a salvaguarda dos valores e recursos naturais e culturais e/ou a proteção de investimentos públicos de natureza variada, através da imposição de restrições de utilidade pública ao uso do solo, quer cobrindo vastas áreas de recursos naturais relevantes, quer constituindo servidões de proteção a infraestruturas e/ou equipamentos.

De acordo com o PDM da Maia, as condicionantes identificadas sobre o território do município podem assumir as seguintes naturezas identificadas na Tabela 18.

---

<sup>32</sup> De acordo com o Relatório de Caracterização e Diagnóstico da 2ª Revisão do PDM da Maia (maio de 2019).

<sup>33</sup> De acordo com a análise à mobilidade concelhia e à distribuição modal por freguesia realizada do Relatório de Caracterização e Diagnóstico da 2ª Revisão do PDM da Maia (maio de 2019).

<sup>34</sup> Inclui os seguintes modos de transporte: Autocarro; metro; comboio; transporte coletivo da empresa ou escola.

Tabela 18. Identificação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública previstas pelo PDM

Fonte: PDM da Maia

Recursos hídricos	Domínio Hídrico
	Zonas Inundáveis
Recursos geológicos	Pedreiras
Recursos agrícolas e florestais	Reserva Agrícola Nacional (RAN)
	Povoamentos florestais percorridos por incêndios
	Espécies arbóreas protegidas
	Áreas de perigosidade de risco de incêndio
	Árvores de Interesse Público
Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional (REN)
Património cultural	Imóveis classificados ou em vias de classificação
Infraestruturas	Abastecimento de água
	Drenagem de águas residuais
	Rede elétrica
	Gasodutos
	Rede rodoviária nacional
	Estradas e caminhos municipais
	Rede ferroviária
	Aeroportos
	Telecomunicações
	Marcos geodésicos
Atividades Perigosas	Estabelecimentos com produtos explosivos

Na ARU de São Pedro Fins é possível verificar a existência de condicionantes à ocupação e utilização do solo (Figura 32). Dos elementos identificados na Planta de Condicionantes do PDM da Maia, no âmbito dos recursos hídricos, agrícolas e florestais, identifica-se uma linha de água, localizada transversalmente à rua Central de Arcos e à avenida de São Fins, e duas áreas afetadas à RAN, junto às ruas de Casal e Central de Arcos, na parte mais a norte da ARU.

Em termos de infraestruturas, salienta-se, quanto à rede de drenagem de águas residuais e à rede elétrica, que a ARU é atravessada por uma linha de emissários, na zona norte, e por uma linha de alta tensão, na zona central do território.

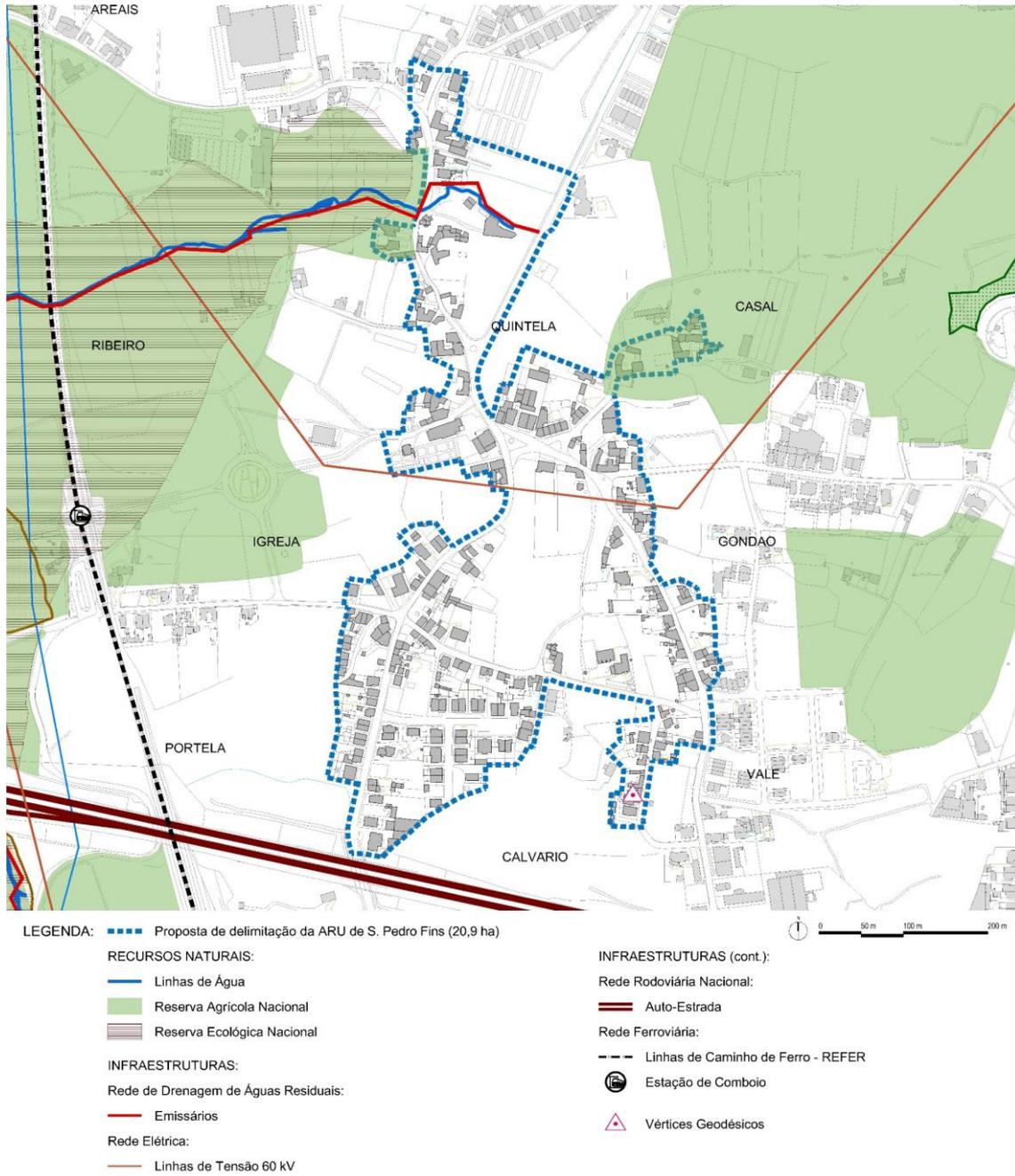


Figura 32. Condicionantes legais existentes na ARU de São Pedro Fins

Fonte: SPI, com base na informação do PDM da Maia

## 5. Síntese do diagnóstico

A análise desenvolvida no presente capítulo incide sobre diferentes escalas territoriais e temas (demografia e socioeconómica, ocupação e ambiente urbano, mobilidade, e enquadramento institucional e regulamentar), permitindo estabelecer um quadro geral das dinâmicas presentes no território. Neste sentido, a presente síntese evidencia os aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a interpretação dessas dinâmicas e para a definição da estratégia de reabilitação urbana da ARU de São Pedro Fins.

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) que seguidamente se apresenta, sistematiza os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que deverão ser tidos em consideração. A matriz identifica os pontos fortes do território, que poderão ser os motores da sua transformação, em termos de qualificação urbana e desenvolvimento sustentável, as debilidades, para as quais se devem desenhar estratégias específicas e que constituem áreas de melhoria, as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa conhecer em profundidade, e as forças externas que constituem ameaças, pela capacidade de influenciar negativamente o desenvolvimento do território e que, nesta medida, devem ser prevenidas.

Tabela 19. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de São Pedro Fins

Pontos Fortes
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Crescente dinamismo da atividade económica no município da Maia, particularmente aos níveis dos serviços, indústrias transformadoras e construção;</li> <li>■ Localização e inserção no núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP);</li> <li>■ Existência de projetos para o fortalecimento da rede de infraestruturas comunicacionais (rodoviárias), facilitadora das ligações intra e inter concelhias;</li> <li>■ Crescimento do número de agregados familiares na freguesia de São Pedro Fins;</li> <li>■ Existência de boa qualidade de vida no contexto regional e nacional (ex: rendimentos altos, poder de compra acima da média nacional, regional e sub-regional, etc.);</li> <li>■ Parque edificado globalmente bem conservado.</li> </ul>
Debilidades/Constrangimentos
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Território com visíveis disparidades, designadamente ao nível da oferta de espaços verdes e/ou de espaços públicos de recreio e lazer;</li> <li>■ Existência de alguns focos de degradação do parque edificado que afetam negativamente o ambiente urbano e geram situações de insegurança;</li> </ul>

- Elevada percentagem de alojamentos vagos;
- Edificado maioritariamente de uso habitacional, não contribuindo para a multifuncionalidade do território
- Reduzida oferta de equipamentos, comércio e serviços de proximidade, face à dominância do uso habitacional no tecido edificado da ARU;
- Inversão de dinâmicas relacionadas com a habitação, verificando-se um decréscimo dos alojamentos na freguesia de São Pedro Fins;
- Rede de infraestruturas de transporte e acessibilidades estruturada de forma a favorecer o veículo automóvel enquanto meio preferencial para deslocações no interior e ao exterior da ARU, em detrimento do transporte coletivo ou de modos suaves;
- Ausência de passeios pedonais contínuos e desimpedidos ou subdimensionamento dos mesmos em inúmeras vias no interior da ARU, provocando a diminuição dos níveis de conforto e segurança na circulação de peões;
- Fraca atratividade demográfica, consubstanciada no decréscimo populacional que se verifica desde 2001;
- População com baixa taxa de atividade (inferior à do Concelho e AMP) e com níveis de escolaridade relativamente baixos;
- Elevada percentagem de população beneficiária de uma prestação social e com reduzidos recursos económicos, configurando situações de maior fragilidade socioeconómica.

#### Oportunidades

- Inserção numa das zonas mais industrializadas do país, com uma grande dinâmica empresarial e com grande dinamismo económico e potencial de novos investimentos;
- Enquadramento na estratégia municipal de reabilitação urbana e sinergias com as restantes ORU desenvolvidas no concelho da Maia;
- Afirmação do território como uma interface rural-urbano no contexto do município da Maia e da AMP;
- Existência do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia e do Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia como documentos orientadores no âmbito da estratégia à requalificação de acessibilidades, planeamento de transportes e melhoria da mobilidade urbana sustentada;
- Benefícios fiscais conferidos para a reabilitação urbana, com destaque para as intervenções inseridas na ARU e quadro de apoios para a realização de intervenções de reabilitação urbana, conferido pelos programas financiados pelos fundos comunitários e nacionais.

#### Ameaças

- Território com funções urbanas pouco diversificadas, condicionando a sua atratividade;

- Aumento dos valores médios das rendas e preços para habitação poderão ser um entrave para futuros residentes;
- Peso elevado do crédito à habitação para a aquisição de habitação própria, limitando os recursos das famílias em relação a possíveis encargos com a reabilitação do edificado;
- Decréscimo populacional observado na Freguesia (desde 2001) poderá influenciar negativamente o desenvolvimento do território, particularmente enquanto indicador da atratividade do território;
- Aumento do número de agregados familiares na freguesia e ao nível concelhio (de acordo com os resultados preliminares dos Censos 2021) poderá indicar uma maior pressão urbana sobre o território da ARU, particularmente ao nível da habitação;
- Concorrência de outros territórios motivada pela temática da regeneração urbana, particularmente aqueles inseridos dentro da AMP, potenciando o alargamento e a adoção de estratégias tendentes à reabilitação urbana e com o objetivo de atrair novos moradores e investidores pelos diversos municípios;
- Tendência do mercado para o crescimento do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos no Concelho, superior à verificada para a Região e País. Estando-se perante um território objeto de intervenções de reabilitação urbana, a ORU poderá despoletar processos de especulação imobiliária, fazendo inflacionar os preços dos imóveis na ARU.

## 6. Operação de Reabilitação Urbana

### 6.1. Tipo de ORU

A operação a desenvolver na ARU de São Pedro Fins é uma ORU simples, focada primordialmente nas intervenções de reabilitação do edificado, tendo presente as opções estratégicas, prioridades e objetivos de reabilitação urbana estabelecidos pelo Município para este território, expressos num conjunto de medidas e ações a implementar a breve prazo.

De acordo com o RJRU, uma ORU Simples corresponde a “*uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”<sup>35</sup>.

### 6.2. Prazo de Execução

A ORU de São Pedro Fins deverá ser executada no prazo de 10 anos, que poderá ser prorrogado até um limite máximo de 5 anos adicionais, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Nos termos do n.º 2 do Artigo 8º do RJRU.

<sup>36</sup> Nos termos do artigo 20º do RJRU.

## 7. Estratégia de Reabilitação Urbana

### 7.1. Enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento do Município

A estratégia de desenvolvimento local adotada para a ARU de São Pedro Fins está consubstanciada num conjunto de objetivos estratégicos com repercussão no território de intervenção, dos quais se destacam:

#### PDM da Maia

- Afirmação do Concelho da Maia no contexto da Área Metropolitana do Porto, com aproveitamento das fortes acessibilidades regionais e da sua localização geoestratégica central, numa perspetiva de potenciação funcional do seu território, através da criação de equipamentos e infraestruturas de carácter supraconcelhio, e da implementação de modelos de atuação e gestão baseados na concertação e parcerias entre iniciativa pública e iniciativa privada;
- Consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho e estruturando uma rede articulada de centros urbanos de segunda ordem, crescentemente polarizados;
- Rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais;
- Promoção do enquadramento e valorização paisagística das intervenções no território do concelho.

#### ELH da Maia

- Privilegiar as Intervenções de Reabilitação no Parque Habitacional;
- Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho;
- Melhorar a Qualidade de Vida Urbana e a Coesão Territorial.

### Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia

- Promoção da mobilidade sustentada, fomentando a utilização de modos de transporte mais ecológicos para as deslocações, tais como a bicicleta e os transportes públicos, garantindo a previsão de itinerários adequados, que fomentem o trânsito de peões em detrimento do uso de veículos motorizados, contribuindo também para a diminuição de emissão de gases e de ruído.

### Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

- Promoção da construção bioclimática e energeticamente eficiente;
- Assegurar que edifícios municipais novos ou reabilitados sejam modelos de sustentabilidade energética tendencialmente autónomos.

O alinhamento com estes instrumentos e documentos estratégicos é demonstrado no conjunto de objetivos definidos pelo Município para a elaboração dos projetos de delimitação das ARU e das ORU simples (apresentados no ponto 3.1 deste relatório), bem como nos objetivos e prioridades explanados nos pontos seguintes.

## 7.2. Visão, objetivos específicos e prioridades de reabilitação

### Visão

O objetivo geral da ORU simples de São Pedro Fins é o de estimular a reabilitação do tecido edificado mais degradado da área abrangida pela ARU, mediante a possibilidade de acesso dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, a incentivos e apoios à reabilitação.

O processo de reabilitação do tecido edificado pelos proprietários, que se pretende estimular, articula-se com as opções e iniciativas municipais, enquadradas noutros instrumentos, ao nível da dinamização do tecido económico, da intervenção social, da habitação, da valorização da estrutura ecológica e do espaço público e do incremento da mobilidade urbana sustentável e da conectividade territorial, entre outros. No seu conjunto, contribuirão para a valorização da ARU de São Pedro Fins, dando continuidade ao trabalho que o Município tem vindo a desenvolver em prol do desenvolvimento e revitalização do concelho.

Considerando o enquadramento territorial da ARU de São Pedro Fins, este processo permitirá consolidar e valorizar os principais lugares rurais da Freguesia, reforçando esta centralidade

urbana à escala concelhia e potenciando a afirmação da Maia na conurbação metropolitana, numa ótica de “cidade policêntrica”.

Em síntese, a presente ORU, no seu horizonte de vigência, concorrerá para que o núcleo central de São Pedro Fins se posicione como um território globalmente mais atrativo, mais coeso e socialmente inclusivo, garantindo novos padrões urbanos e ambientais em harmonia com a sua envolvente rural e de forma a satisfazer as necessidades atuais da população residente e das organizações / atividades aqui instaladas, enquadrado numa visão de futuro, que se pode sintetizar da seguinte forma:

**São Pedro Fins | Um território rural qualificado, sustentável e mais multifuncional.**

Com o contributo da ORU da ARU de São Pedro Fins, este será um território com um tecido edificado bem conservado e adaptado às necessidades e especificidades da sua população, nomeadamente habitacionais, um território urbanisticamente qualificado, mais inclusivo e em equilíbrio com a sua matriz rural, ambientalmente sustentável e com melhores condições de base para a emergência de novos usos e funções complementares à habitacional, reforçando a componente de multifuncionalidade e a sua importância no sistema urbano concelhio.

#### Objetivos específicos

Para a execução da ORU simples da ARU de São Pedro Fins, estabelecem-se os seguintes objetivos específicos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado, funcionalmente desadequado e devoluto;
- Proteger e promover a valorização do património edificado, fatores de identidade e diferenciação urbana, com destaque para os elementos de referência do território da ARU e os que estão ligados à memória coletiva da população;
- Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, incentivando e apoiando a sua diversificação funcional e a dinamização sociocultural, respeitando a identidade urbano-rural local;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque habitacional, tornando-o mais atrativo;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios por parte da população com mobilidade condicionada, bem como no espaço público, particularmente ao nível da segurança e conforto da rede de mobilidade pedonal;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética, hídrica e da economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios;

- Estimular o reforço da oferta de habitação em regime de renda acessível, dirigida a famílias jovens com rendimentos intermédios, por via do investimento privado<sup>37</sup>;
- Incrementar a oferta pública de habitação em regime de renda apoiada e acessível, por via da reabilitação do edificado da ARU<sup>38</sup>;
- Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação regular do edificado.

### Prioridades de reabilitação

Garantindo o respeito e concordância com as agendas de desenvolvimento do Município plasmadas noutros documentos estratégicos, são definidos quatro eixos estratégicos de intervenção, interligados e interdependentes, que, articuladamente com o objetivo primacial de estimular a reabilitação do edificado por parte dos seus proprietários, sustentam as prioridades de reabilitação que devem orientar a ação municipal na implementação da ORU (Tabela 20).

Estes eixos de intervenção procuram cruzar os principais fatores críticos e estruturantes, identificados ao nível do diagnóstico do território, com os objetivos de intervenção enunciados para a regeneração urbana da ARU de São Pedro Fins:

- > **Reabilitação do edificado** com vista à qualificação e à eficiência energética do património edificado, bem como ao estímulo da oferta de habitação em renda acessível;
- > **Mobilidade e rede de espaços públicos**, centrada na valorização do espaço público e infraestruturas existentes, na facilitação da circulação de peões e na promoção da locomoção por modos suaves, de modo a reforçar e melhorar as acessibilidades aos diferentes lugares da ARU;
- > **Paisagem e estrutura ecológica** de forma a promover o fortalecimento da estrutura verde urbana, uma articulação com a envolvente rural e a melhoria da qualidade do ambiente urbano observado na ARU;
- > **Dinamismo económico e multifuncionalidade do território** de forma a contribuir para a diversidade funcional na ARU, promovendo uma maior vitalidade urbana e a atração de pessoas e de investimentos.

<sup>37</sup> Por via de ações de sensibilização dos proprietários privados para os benefícios decorrentes da colocação dos imóveis devolutos / 2ª habitação no mercado de arrendamento (Programa de Arrendamento Acessível) ou do estímulo à promoção de construção qualificada a custos controlados ou de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível).

<sup>38</sup> Tirando partido do Programa 1.º Direito e da componente Habitação associada ao Plano de Recuperação e Resiliência, bem como do Regime do arrendamento apoiado.

Para além da minimização das problemáticas associadas ao património edificado e ao acesso habitacional, a criação de mais espaços públicos de encontro da população e a qualificação dos já existentes, será um aspeto central da estratégia.

Parte-se do princípio que a qualidade ambiental, do tecido edificado e do espaço público e os investimentos neles efetuados, têm capacidade de influenciar, por um lado, o bem-estar e qualidade de vida da população e, por outro, a identidade, a atratividade e a dinâmica económica dos lugares. Como tal, a valorização da estrutura ecológica e do espaço público constitui um fator determinante para preservar e salvaguardar a identidade local da ARU de São Pedro Fins como interface entre o mundo urbano e o rural, não só no contexto da Maia, mas também da AMP. Neste contexto, para além da requalificação e valorização do espaço público e infraestruturas existentes, importa promover a criação de áreas verdes de utilização pública, sempre que possível, associadas ao sistema de quintas classificadas como imóveis de interesse patrimonial concelhio, cujo valor patrimonial e paisagístico é relevante para a valorização do tecido urbano da ARU e da Freguesia. Estes espaços verdes urbanos deverão estruturar ligações com as áreas de REN e RAN, promovendo uma articulação com a paisagem ecológica envolvente.

Complementarmente, a estratégia procura atuar sobre a mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial, reforçando a acessibilidade interna (tendo em consideração os projetos previstos em sede de PDM), estimulando os modos suaves e suprimindo as barreiras arquitetónicas no espaço público. Por fim, a estratégia visa o reforço da atratividade de São Pedro Fins, quer pelo incremento do dinamismo económico e valorização do setor agroflorestal, quer pela emergência de novos usos e funções complementares à habitacional, fortificando a componente multifuncional do território.

Tabela 20. Eixos estratégicos e prioridades de reabilitação

Eixo estratégico	Prioridades de reabilitação
Reabilitação do edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incentivar a reabilitação do edificado por iniciativa dos privados contribuindo para a qualificação e melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade ambiental e da eficiência energética dos edifícios;</li> <li>▪ Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível, dirigida a famílias jovens com rendimentos intermédios, por via do investimento privado;</li> <li>▪ Incrementar a oferta pública de habitação em renda acessível / apoiada por via da reabilitação do edificado da ARU;</li> <li>▪ Valorizar o património arquitetónico histórico local associado às vivências rurais, contribuindo para a sua qualificação e o reforço da identidade local.</li> </ul>
Mobilidade e rede de espaços públicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Melhorar a acessibilidade interna da ARU e perante o concelho da Maia;</li> <li>▪ Melhorar as acessibilidades promovendo os modos suaves e suprimindo as barreiras arquitetónicas no espaço público;</li> <li>▪ Uniformizar os passeios, de forma a contribuir para um maior conforto da população e construção de uma maior ideia de conjunto urbano dentro da ARU;</li> </ul>

Eixo estratégico	Prioridades de reabilitação
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalificar e valorizar o espaço público e infraestruturas existentes;</li> <li>▪ Promover uma plantação arbórea e arbustiva autóctone nos espaços públicos;</li> <li>▪ Melhorar a eficiência energética do espaço público e das infraestruturas;</li> <li>▪ Dotar o espaço público de mobiliário urbano adequado e corretamente inserido no espaço urbano.</li> </ul>
Paisagem e estrutura ecológica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Preservar e salvaguardar a identidade local da ARU como interface entre o mundo urbano e o rural, não só no contexto da Maia, mas também da AMP;</li> <li>▪ Articular a estrutura verde urbana com as áreas de REN e RAN;</li> <li>▪ Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços verdes e de lazer.</li> </ul>
Dinamismo económico e multifuncionalidade do território	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valorizar e requalificar o edificado devoluto, os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a multifuncionalidade e a sua utilização regular e criação de novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;</li> <li>▪ Atrair novas atividades e serviços-âncora (e.g. serviços públicos) que permitam a dinamização da economia local e a captação de funções urbanas diferenciadas por forma a alavancar o desenvolvimento do território;</li> <li>▪ Atrair investidores externos para investimento em áreas de negócio e de inovação, promovendo novas dinâmicas económicas que possam criar oportunidades para uma valorização do setor agroflorestal, uma maior multifuncionalidade e uma fixação de novos residentes.</li> </ul>

Ao nível do património edificado, caberá ao Município encetar os esforços necessários ao nível da informação, mobilização e incentivo dos particulares ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis presentes na área de incidência da ORU, para a realização das intervenções de reabilitação. Neste sentido, identificam-se as seguintes ações a promover pela CMM:

- Facilitar o acesso à informação e aos apoios no domínio da reabilitação do edificado e da eficiência energética dos edifícios;
- Criar condições para que os proprietários com menor capacidade económica possam reabilitar as suas habitações, promovendo e auxiliando do ponto de vista técnico e burocrático o acesso a programas de apoio adequados;
- Incentivar o investimento dos proprietários não residentes nos seus imóveis, através de incentivos fiscais e por via do acesso a programas de apoio à reabilitação com vista à criação de fogos de renda condicionada e/ou acessível;
- Promover a implementação do plano de ação da ELH da Maia;
- Exercer o direito de preferência nas alienações que lhe sejam notificadas ou de que tenha conhecimento, em imóveis consideradas estratégicas para a implementação da estratégia de reabilitação urbana e para o reforço do mercado de arrendamento em renda acessível / apoiada (devendo a CMM manter-se sistematicamente informada sobre todos os prédios que integram a ARU).

Complementarmente, para efeitos de seleção das intervenções no tecido edificado deverão ser tidos em conta os seguintes critérios de priorização:

- Estado de conservação crítico, nomeadamente os edifícios cuja integridade estrutural esteja em risco e aqueles cujo estado de conservação põe em perigo a utilização dos espaços públicos adjacentes;
- Valor patrimonial, priorizando os edifícios de maior valor arquitetónico, individual e/ou pela sua importância urbana de conjunto;
- Potencial dos edifícios para implementação de funções passíveis de valorizar o tecido urbano e dinamizar o território;
- Localização na envolvente a elementos estruturantes de referência, nomeadamente património classificado;
- Localização na envolvente das intervenções estratégicas identificadas – requalificação do espaço público e equipamentos polarizadores.

No que se refere ao investimento previsto, tendo por base o levantamento realizado, que, conforme o previamente referido, incidiu sobre a análise de fachadas/estruturas visíveis do espaço público, foi possível identificar um conjunto de imóveis em mau estado de conservação e ruína / péssimo. O número de imóveis identificados ronda os 52 edifícios, perfazendo uma área de construção aproximada de 3.430 m<sup>2</sup>, no caso dos imóveis em mau estado, e 2.892 m<sup>2</sup> no caso dos imóveis em ruína / péssimo. Tendo como referência um preço médio por m<sup>2</sup>, de acordo com o grau de intervenção previsto (Tabela 21), a estimativa preliminar para o investimento privado necessário para a reabilitação do edificado aponta para um valor próximo dos 6,1 milhões de euros.

Tabela 21. Grau de intervenção e custos médios de investimento

Fonte: SPI, 2021

Estado de conservação	Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência por ABC *
Mau	Intervenção profunda	Intervenções não estruturais nas coberturas e paredes exteriores, substituição de caixilharias e redes técnicas, instalação de energias renováveis e reformulação de espaços interiores.	680 €/m <sup>2</sup>
Ruína / Péssimo	Intervenção muito profunda	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas, instalação de infraestruturas e energias renováveis, sistema de aquecimento e ventilação e/ou nova construção.	1.300 €/m <sup>2</sup>

\* Estes valores têm em conta a Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação. Os parâmetros observados são: Cobertura; Fachadas; Vãos envidraçados; Pavimento em contacto com o solo; Energias renováveis; Sistema de aquecimento centralizado; Sistema de arrefecimento; Sistema de ventilação; Águas e esgotos; Instalações; e Obras no interior.

### 7.3. Modelo territorial

O Modelo Territorial, aproveitando as características e potencialidades da ARU de São Pedro Fins, visa contribuir para a correção das disfunções hoje existentes e para a criação de melhores condições territoriais e urbanas para a afirmação deste centro urbano como um território rural qualificado, sustentável e mais multifuncional em conformidade com a sua importância no sistema urbano policêntrico do concelho da Maia.

Em termos territoriais, o modelo a prosseguir terá uma tradução na reabilitação do edificado degradado presente na ARU e na requalificação/valorização do espaço público, e uma segunda dimensão dedicada à valorização dos elementos estruturantes de referência identificados no território, correspondendo às componentes de valor patrimonial, ambiental e paisagístico.

A par com estas duas dimensões, a estratégia para a ARU de São Pedro Fins apoia-se, igualmente, no reforço da acessibilidade ao território. O incremento da mobilidade no território, focada nos modos suaves, assentará na beneficiação dos principais eixos viários ao nível da rede pedonal e ciclável e na constituição de novas ligações estruturantes (previstas em sede do PDM) de forma a potenciar as infraestruturas e os serviços associados à rede ferroviária e a estruturar uma rede de transporte intermodal que sirva a ARU. Neste sentido, a par com a requalificação da avenida Central, da rua Dom José Alves Correia da Silva, do largo Souto, da rua da Portela e da rua Central (vias de ligação da Via Diagonal à EN105-2), a construção da Via Estruturante da Zona Industrial Maia II constitui um fator determinante para o reforço do sistema de mobilidade e de acessibilidades da ARU.

Terá uma expressão no reforço da estrutura ecológica e valorização das linhas de água, possibilitando a integração de novos espaços verdes de utilização pública e a estruturação de uma rede de percursos ao longo da estrutura hídrica que efetivem uma articulação com as áreas mais periféricas da ARU e com a paisagem rural. Neste sentido, importa promover a valorização o terreno envolvente à linha de água localizada transversalmente à rua Central de Arcos e à avenida de São Fins, articulando o polo de equipamentos aí localizado (Edifícios da Junta de Freguesia de São Pedro Fins e da Creche / Pré-escolar de São Pedro Fins). Complementarmente, para além dos espaços verdes de enquadramento do coreto e da estrutura arbórea localizada no largo do Coritelo, localizados na zona central do território, importa valorizar a composição vegetal de valor patrimonial e paisagístico da Quinta do Jordão, classificada como imóvel de interesse patrimonial concelhio.

Neste sentido, o modelo prevê uma maior valorização e articulação do território da ARU com a sua realidade externa, nomeadamente com o seu sistema ambiental e dinâmicas existentes entre as áreas urbanas e a estrutura ecológica envolvente (incluindo as áreas pertencentes à REN e

à RAN), constituindo-se este território como uma interface entre o mundo urbano e o rural, não só no contexto da Maia, mas também da AMP.

No que se refere às áreas e eixos críticos a reabilitar (que carecem de especial atenção, pela presença considerável de edifícios em mau / péssimo estado de conservação e ruínas), destacam-se, conforme o identificado ao nível do diagnóstico, as áreas localizadas na envolvente das ruas da Portela, do Vale e Central de Arcos. Em relação ao espaço público, identificam-se como arruamentos que deverão ter uma atenção prioritária ao nível da reabilitação as ruas Central de Arcos, da Igreja, do Vale e da Portela, bem como o largo do Coritelo e áreas envolventes.

Estas áreas carecem de intervenções urgentes na medida em que algumas situações apresentam riscos de segurança para os edifícios confinantes ou para o usufruto, em condições de segurança, do espaço público envolvente. Neste sentido, afetam a imagem urbana de São Pedro Fins, comprometendo a qualidade dos lugares onde se inserem, ao nível do espaço público e tecido edificado. Nestas áreas, as ações de reabilitação terão um papel essencial na fixação de população e na criação de um maior dinamismo económico, promovendo novas funções urbanas e contribuindo, conseqüentemente, para a multifuncionalidade e uma maior coesão do território.

Em síntese, pretende-se alavancar uma revitalização do núcleo urbano central de São Pedro Fins, na qual a reabilitação do edificado terá um papel primordial na criação de um maior dinamismo económico, pela fixação de população e de novas funções urbanas, contribuindo, conseqüentemente, para a multifuncionalidade e uma maior coesão do território da ARU. Por outro lado, a valorização dos seus conjuntos patrimoniais mais antigos, de onde se sobressaem os conjuntos vernaculares e edifícios civis associados às vivências rurais contribuem para a preservação da identidade São Pedro Fins enquanto território rural.

O modelo territorial apresentado de seguida (Figura 33), adota uma linguagem esquemática e simbólica para traduzir os três sistemas estruturantes (sistema funcional, sistema ambiental e sistema de mobilidade) e os diferentes domínios de intervenção descritos anteriormente.

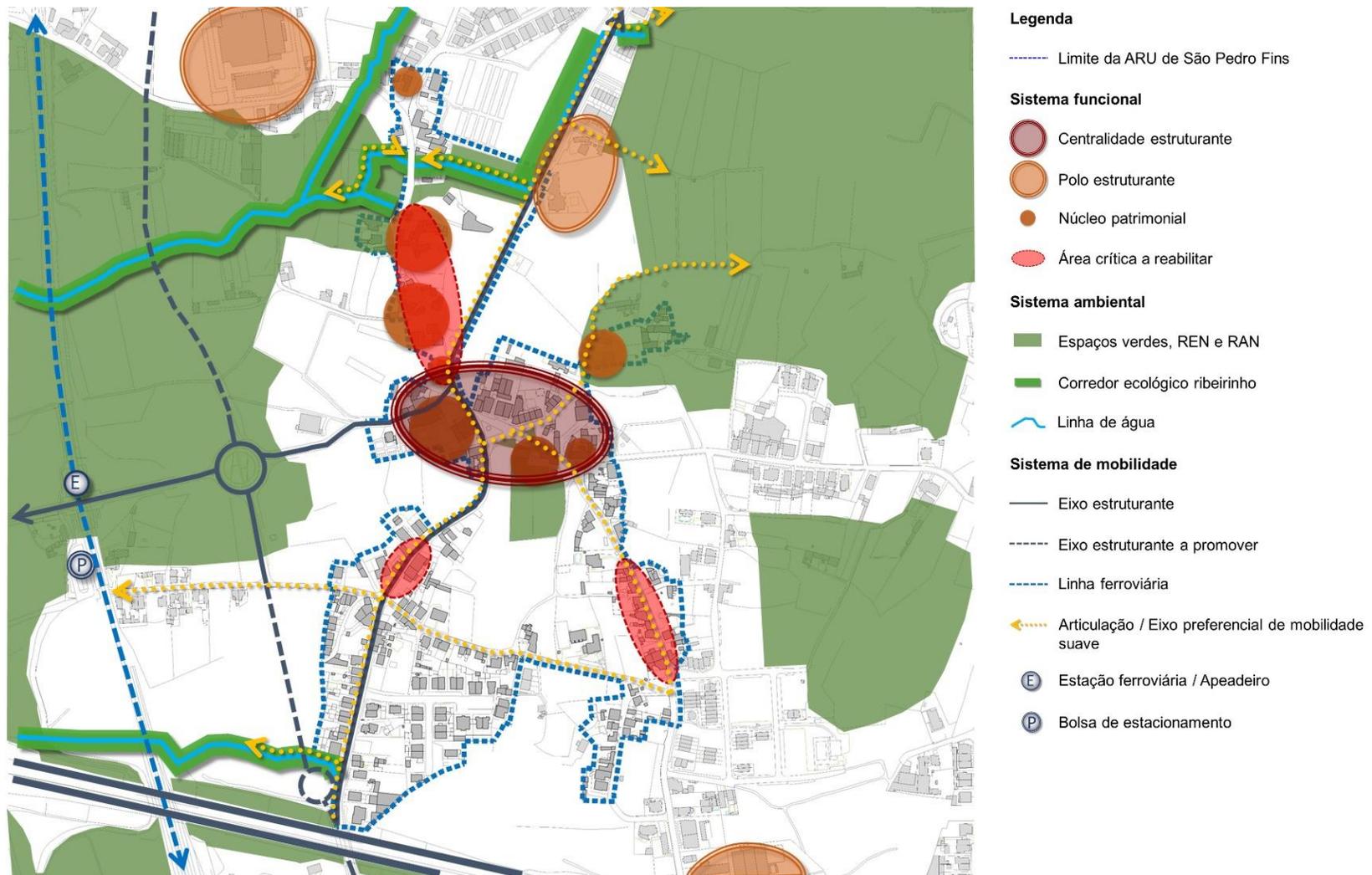


Figura 33. Modelo Territorial – Esquema conceptual

Fonte: SPI, 2021

## 7.4. Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora<sup>39</sup>. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município<sup>40</sup>.

Atendendo às características da presente ORU, propõe-se que seja o Município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da mesma. Complementarmente, tendo em conta de que se trata de uma ORU simples, o modelo de execução a adotar deverá ser por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora<sup>41</sup>.

Neste âmbito, importa referir que, de acordo com o RJRU<sup>42</sup>, *“quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o Município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao Município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”*.

O RJRU refere ainda que *“a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*. Neste caso, *“o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*.

Assim, atendendo às exigências da implementação de uma ORU coerente com a estratégia preconizada pelo Município e articulada com as demais iniciativas neste domínio por si desenvolvidas nas restantes ARU, poderá ser criada uma unidade orgânica flexível, denominada “Unidade de Reabilitação Urbana”, onde se organizam os serviços relacionados com as intervenções de reabilitação urbana a realizar, incluindo na ARU de São Pedro Fins.

Esta Unidade de Reabilitação Urbana ou, em alternativa, os serviços municipais competentes que atualmente atuam neste domínio, terão como responsabilidade assegurar a dinamização da ORU, sensibilizando os particulares ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos

---

<sup>39</sup> RJRU, Art.º 9º.

<sup>40</sup> RJRU, Art.º 10º.

<sup>41</sup> RJRU, Art.º 11º, ponto 2.

<sup>42</sup> RJRU, Art.º 53º-B.

imóveis presentes na área de incidência da ORU para o dever que sobre eles impende<sup>43</sup>, de reabilitação dos edifícios, bem como a dinamização dos benefícios associados à ARU e a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que diz respeito aos procedimentos internos da autarquia.

Para o efeito, considera-se fundamental a adoção de uma postura ativa, tendo presente os seguintes aspetos:

- Identificação das áreas urbanas críticas e dos edifícios de intervenção prioritária;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais e serviços;
- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras para a ARU;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade do Município, enquanto entidade gestora da ORU simples, elaborar anualmente um relatório de monitorização da mesma, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, o Município deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, ou seja, da ERU<sup>44</sup>.

## 7.5. Quadro integrado de apoios e incentivos à reabilitação urbana

Para além dos programas de política municipal e dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e dos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, identificam-se outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana inseridos em instrumentos e programas nacionais, bem como de potenciais medidas de estímulo a promover pelo Município em sede de regulamento municipal.

---

<sup>43</sup> RJRU, Artigo 6º

<sup>44</sup> RJRU, Artigo 20º-A, ponto 2.

Tabela 22. Instrumentos e programas nacionais e municipais de apoio à reabilitação urbana

Tipo de apoio	Domínio	Instrumento
Benefícios Fiscais (decorrentes da delimitação da ARU)	Estatuto dos Benefícios Fiscais	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IMI;</li> <li>▪ IMT;</li> <li>▪ IVA;</li> <li>▪ IRS;</li> <li>▪ IRC.</li> </ul>
Reabilitação Urbana	Habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programa 1.º Direito</li> <li>▪ Plano de Recuperação e Resiliência</li> <li>▪ IFRRU</li> </ul>
	Eficiência Energética	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plano de Recuperação e Resiliência</li> <li>▪ IFRRU</li> <li>▪ Programa de Apoio “Edifícios Mais Sustentáveis”</li> </ul>
	Arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível</li> <li>▪ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</li> </ul>
Programa	Arrendamento Acessível	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IRS;</li> <li>▪ IRC;</li> <li>▪ Programa Porta 65 Jovem</li> </ul>
	Municipal (recuperação de imóveis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RECRIMAIA</li> </ul>
Regime	Arrendamento apoiado	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regime do arrendamento apoiado</li> </ul>

### Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana e para a habitação

No que se refere a outros apoios para a reabilitação urbana e para a habitação, destacam-se os seguintes programas e instrumentos disponíveis:

#### Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

#### Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

Criado como resposta aos graves impactos da pandemia nas economias europeias, o PRR integra, numa das suas dimensões estruturantes (a Resiliência), a componente 2. Habitação, que visa relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias. Aqui está enquadrada uma reforma (Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário) e 6 Investimentos, um dos quais o 1º Direito, com uma dotação de 1.211 M€, com o qual se pretende dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026, e outro o parque público de habitação a custos acessíveis, com uma dotação de 775 M€. A componente C13:

Eficiência Energética em Edifícios, do PRR, que está incluída na dimensão estruturante Transição Climática, visa reabilitar e tornar os edifícios energeticamente mais eficientes, potenciando o alcance de múltiplos objetivos, proporcionando inúmeros benefícios sociais, ambientais e económicos para as pessoas e as empresas. Esta componente inclui 3 investimentos, correspondentes à eficiência energética em edifícios residenciais, em edifícios da administração pública central, e em edifícios de serviços.

#### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.

#### Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

#### Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

#### Programa Porta 65 Jovem

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens

sozinhos, em família ou em coabitação jovem, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

#### Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

#### Regime do arrendamento apoiado

Regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

#### Programa de Apoio “Edifícios Mais Sustentáveis”

Programa de financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. São suscetíveis de financiamento através deste programa as ações a desenvolver em edifícios habitacionais existentes, que contribuam para as metas definidas no Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030) e na Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), bem como para outros objetivos ambientais.

### Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município pode disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas na implementação da ORU, mediante inclusão em Regulamento Municipal:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público;
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas;
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º);
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro;
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

## 7.6. Operacionalização da ORU

### Condições de aplicação de apoios e incentivos à reabilitação

A fim de poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente estratégia, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área de incidência da ORU deverão proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar. O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. A CMM é a responsável pelo procedimento de vistorias e pela aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão da obra.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da CMM, estando esta incumbida de certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação, determinando assim a legitimidade de acesso aos benefícios e medidas de apoio previstos.

A classificação do estado de conservação dos imóveis, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Este estabelece ainda que a avaliação do nível de conservação é regulamentada pela Portaria n.º 1192-B/206, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação<sup>45</sup>.

### Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder pelo Município, conforme o definido no ponto 3.3 “Quadro dos benefícios fiscais,” o RJRU prevê ainda que a entidade gestora da ORU (Município da Maia), disponha do poder de aplicar um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios<sup>46</sup>, nomeadamente:

- Impor aos proprietários a obrigação de reabilitar os edifícios ou frações ou, nos casos previstos pela referida lei, realizar obras coercivas;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma empreitada única;
- Ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis e cuja reabilitação seja inviável;
- Exercer o direito de preferência; nas transmissões a título oneroso, de terrenos, edifícios ou frações;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

---

<sup>45</sup> A ficha em questão prevê a realização de uma vistoria visual detalhada de 37 elementos funcionais. Esta vistoria permite efetuar uma despistagem das principais anomalias que afetam os elementos funcionais analisados, determinando o índice de anomalias e o estado de conservação que lhe equivale (5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo).

<sup>46</sup> RJRU, artigo 54º, números 1 e 3.

## **Anexo I | Plantas de delimitação da ARU (Base topográfica e ortofotomapa)**

## Anexo II | Códigos das subsecções estatísticas

13061300217;	13061300206;	13061300207;	13061300205;	13061300121;	13061300120;	13061300216;
13061300215;	13061300214;	13061300209;	13061300208			

## Anexo III | Modelo de Questionário

### Enquadramento

O Município da Maia está a elaborar os Projetos de delimitação e respetivas Estratégias de Reabilitação das Operações de Reabilitação (ORU) Simples, das seguintes 6 novas áreas de reabilitação urbana (ARU): ARU da Expansão da Cidade; ARU de Vila Nova da Telha; ARU de Nogueira; ARU de Milheirós; ARU Central de Folgosa e S. Pedro Fins; e ARU de S. Pedro Fins.

Uma ARU é uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)).

Uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável (alínea a) do artigo 14.º do RJRU).

A delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (alínea b) do artigo 14.º do RJRU).

Uma ORU Simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (artigo 8.º do RJRU).

As ações de reabilitação do edificado a levar a cabo nas ORU simples, a executar nestas novas 6 ARU, devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos (artigo 29.º RJRU).

Caso pretenda participar neste processo de delimitação e de identificação de opções estratégicas para as ORU Simples, solicitamos a sua colaboração no preenchimento deste formulário. O formulário está organizado em separadores, cada um dos quais com um conjunto de questões associadas, simples, que lhe pedimos para responder.

Obrigado pelo seu contributo.

### Tratamento de dados pessoais

Os dados pessoais recolhidos neste formulário destinam-se única e exclusivamente ao processo de delimitação e de identificação de opções estratégicas para as ORU Simples. O tratamento dos referidos dados por parte do Município da Maia respeitará a legislação em vigor em matéria de proteção de dados pessoais. A disponibilização da sua identificação (nome e contatos) é FACULTATIVA. Caso sejam disponibilizados, a autorização de tratamento dos dados pessoais é IMPRESCINDÍVEL para que os serviços do Município possam, futuramente, contactá-lo para matérias relacionadas com as novas ARU e ORU Simples. O fundamento jurídico para a recolha e tratamento destes dados para estas finalidades é o seu consentimento. Em qualquer momento, pode proceder ao exercício dos seus direitos de proteção de dados e de privacidade, designadamente dos direitos de acesso, retificação, apagamento, portabilidade, limitação ou oposição ao tratamento, nos termos e com as limitações previstas nas normas aplicáveis.

### Identificação \*

Nome: \_\_\_\_\_

Contacto de telemóvel, telefone ou email: \_\_\_\_\_

\* Campo de preenchimento facultativo

Autorizo o tratamento dos meus dados pessoais

### Tipo de utilizador e freguesia associada

Residente

Trabalhador

Estudante

Investidor

Outro:

Qual? \_\_\_\_\_

Freguesia da Cidade da Maia

Freguesia de Águas Santas

Freguesia de Castêlo da Maia

Freguesia de Folgosa

Freguesia de Milheirós

Freguesia de Moreira

Freguesia de Nogueira e Silva Escura

Freguesia de Pedrouços

Freguesia de S. Pedro Fins

Freguesia de Vila Nova da Telha

### Opções estratégicas / Principais desafios nos territórios das ARU

Este inquérito constituiu uma ferramenta essencial para a compreensão das prioridades que as diferentes partes interessadas assumem como fundamentais para o desenvolvimento das ARU.

Selecione a ARU para a qual pretende dar o seu contributo:

- ARU da Expansão da Cidade  
 ARU de Vila Nova da Telha  
 ARU de Nogueira  
 ARU de Milheirós  
 ARU Central de Folgosa e S. Pedro Fins  
 ARU de S. Pedro Fins

Assinale com um X no respetivo quadrado a sua resposta:

Identifique os principais desafios que se colocam à melhoria da atratividade da ARU

Fixar / Atrair população jovem	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Combater a exclusão e a pobreza	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Requalificar o espaço público	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Requalificar o edificado	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Dinamizar o tecido económico	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Melhorar as acessibilidades e a mobilidade	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Dinamizar a oferta cultural e de lazer	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Outro desafio. Qual?	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante

Identifique quais as áreas a promover para a qualificação da ARU

Parque habitacional	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Equipamentos de utilização coletiva	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Imagem do comércio e dos serviços	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Espaço público e espaços verdes	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Conservação do património histórico e cultural	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Outra área. Qual?	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante

Identifique as atividades que devem ser alavancadas para o incremento da economia e emprego na ARU

Comércio tradicional	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Hotelaria e restauração	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Serviços	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	<i>Start-ups</i> tecnológicas	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Animação turística e eventos	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Iniciativas culturais e de lazer	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Outra atividade. Qual?	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante		

Indique, no domínio do desenvolvimento urbano sustentável, as áreas de intervenção a promover na ARU

Modos de mobilidade suave (rede pedonal, ciclável e elétrica)	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Transportes públicos (redução do teor de carbono)	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Eficiência energética nos edifícios privados	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Eficiência energética nos equipamentos públicos	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
Eficiência energética na rede de infraestruturas públicas	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Outra área. Qual?	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante

Indique, no domínio dos constrangimentos para a melhoria da coesão territorial e inclusão social, os níveis de intervenção a promover na ARU

Dificuldade de acesso de pessoas com mobilidade condicionada	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Esvaziamento de atividades económicas e serviços	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante
População idosa e isolada	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante	Nível de desemprego	<input type="checkbox"/> Prioritário <input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Menos importante

Abandono e insucesso escolar	<input type="checkbox"/> Prioritário	Outro constrangimento. Qual?	<input type="checkbox"/> Prioritário
	<input type="checkbox"/> Importante		<input type="checkbox"/> Importante
	<input type="checkbox"/> Menos importante		<input type="checkbox"/> Menos importante

### Delimitação das ARU

Este inquérito constituiu uma base de informação para a compreensão do território do ponto de vista das diferentes partes interessadas e para a forma como estruturam os limites das ARU

Selecione a ARU para a qual pretende dar o seu contributo:

- ARU da Expansão da Cidade
- ARU de Vila Nova da Telha
- ARU de Nogueira
- ARU de Milheirós
- ARU Central de Folgosa e S. Pedro Fins
- ARU de S. Pedro Fins

1. Quais as áreas/ruas que acha que deveriam ser incluídas na ARU? Porquê?

### Edificado

Este inquérito constituiu uma base de informação do ponto de vista dos proprietários e arrendatários de imóveis em relação ao edificado das ARU

2. No caso de ser proprietário/arrendatário de um imóvel, acha que este deveria ser incluído na ARU/ERU?

Sim

Em qual ARU e porquê?

Não

Porquê?

3. Caracterize o seu imóvel ao nível de:

Estado de conservação

Bom

Razoável

Mau

Ruína

Uso

Habitação

Comércio/serviços

Indústria

Misto

Devoluto

Idade

Até 10 anos       De 11 a 20 anos       De 21 a 30 anos       Mais de 30 anos

Infraestruturas

Eletricidade       Abastecimento de água       Saneamento       Gás  
 Telecomunicações

Soluções de eficiência energética

Isolamento de paredes       Isolamento de coberturas       Janelas eficientes  
 Proteções solares       Sistemas solares térmicos ou fotovoltaicos  
 Sistemas de ventilação, aquecimento e arrefecimento  
 Outras soluções. Quais?

4. Pretende realizar obras de reabilitação no imóvel?

Sim

De que tipo?

Ligeiras (pinturas; substituição de caixilharias; revestimentos exteriores; outros)  
 Profundas (estrutura; compartimentação interior)

Não.

Porquê?

5. No caso de realização de obras, quando prevê a sua realização?

Até 2022 (1 ano)       Até 2026 (5 anos)       Até 2031 (10 anos)

6. Para a realização das obras de reabilitação:

Já tem projeto de arquitetura e especialidades aprovado?

Sim       Não       Não aplicável / não são necessários projetos

Já tem autorização / licença para obras?

Sim       Não

7. Que tipo de apoios ou incentivos gostaria de ver implementado pelo Município ao nível da reabilitação do edificado?

Agilização de procedimentos  
 Criação de um gabinete específico de apoio aos munícipes para reabilitação do edificado  
 Apoio financeiro / técnico para a realização de projetos  
 Criação de uma bolsa de empreiteiros, projetistas, empresas de materiais de construção com preços competitivos  
 Identificação de linhas de crédito/financiamento dirigidas à reabilitação urbana  
 Outros. Quais

